**Генеральна оренда та створення об’єднань землевласників - шляхи вдосконалення орендних відносин**

*Щоразу напередодні весняних польових робіт суспільний інтерес до земельної теми зростає. Бо саме цієї пори загострюється питання, чи на законних підставах сільгоспвиробники обробляють орендовані ними гектари та чи сталі перспективи орендного землекористування. Отож, про умови оренди, її сильні та слабкі сторони говоримо з фахівцем з аграрної політики Проекту USAID «АгроІнвест» Олександром МУЛЯРОМ.*

**- Майже на всіх останніх великих аграрних зібраннях їх учасники не оминають тему оренди землі. На нещодавньому з’їзді Асоціації фермерів і приватних землевласників України знову чи не найгострішим питанням для обговорення була недосконала організація оренди сільськогосподарських угідь. При цьому оренда у земельних відносинах залишається домінуючою. В чому проблема?**

- Проблема, яку обговорювали виробники, полягає у дорожнечі та складності процедури державної реєстрації прав оренди земельних ділянок. Минулого року відбулися значні затримки із реєстрацією, що призвело фактично до незаконного землекористування у великих обсягах не з вини виробників. Нагадаю, що орендар набуває законного права на використання орендованих угідь лише після державної реєстрації прав оренди. Разом з тим, нещодавно запроваджено певні кроки щодо спрощення державної реєстрації оренди та укладення і поновлення договорів оренди землі. Зокрема, дозволено реєстрацію права оренди земельних ділянок, відомості про які не занесені до Державного земельного кадастру та які не мають кадастрових номерів.

**- Тобто, спрощення процедури реєстрації права оренди може повністю вирішити проблему орендних відносин?**

- Цього недостатньо. Існують й інші проблеми, що стоять на заваді ефективному і організованому ринку оренди землі. Необхідно взяти до уваги наші умови: фрагментарність земельної власності внаслідок приватизації сільськогосподарських угідь в Україні та необхідність домовлятися орендарям окремо із кожним землевласником, а також здійснювати реєстрацію права на кожну окрему земельну ділянку.

Орендар змушений постійно мати справу з великою кількістю людей щодо окремих земельних ділянок. Адже в ході розпаювання земель колективних сільськогосподарських підприємств та подальшої їх приватизації утворилося приблизно 7 млн. землевласників із середньою площею землі 4,2 га у власності кожного. Сільськогосподарським виробникам доводиться дуже багато часу та зусиль витрачати на роботу з людьми, щоб укласти чи переукласти договори оренди та в подальшому здійснити їх державну реєстрацію.

Із загальної кількості 4,77 млн. договорів оренди близько 15% щорічно проходять процедуру державної реєстрації. Через складнощі оформлення оренди широкого поширення набула практика купівлі корпоративних прав підприємств-орендарів з метою розширення землекористування замість прямого укладення нових договорів оренди із землевласниками. За різними оцінками, ціна купівлі права на оренду у такий спосіб складає від 1 тис. до 4 тис. грн. за 1 га без врахування інших виробничих потужностей.

Зрозуміло, що не в кожного виробника є такі кошти. Тому лише обмежене коло великих виробників, що мають легший доступ до зовнішнього фінансування своєї діяльності, спроможне розширюватися у такий спосіб, що ми спостерігаємо сьогодні. Таким чином, значні складнощі із укладенням договорів орендарями безпосередньо із землевласниками та широке застосування механізму купівлі корпоративних прав підприємств призвели до монопольних переваг великих сільськогосподарських підприємств на ринку оренди землі.

**- А чи завжди такі виробники є ефективнішими за інших?**

- Не завжди. Якщо більше за розміром господарство працює ефективніше, придбання меншого сільськогосподарського підприємства для отримання контролю над додатковими землями сприяє зростанню продуктивності у сільськогосподарському секторі в цілому. Але такий механізм навряд чи можна вважати завжди прийнятним, оскільки, щоб отримати право на додаткове землекористування, компанія мусить придбавати, можливо, й інші активи та права на землі, які їй не потрібні.

Крім того, механізм придбання прав на землю через купівлю корпоративних прав підприємства-конкурента працює лише у разі придбання більшим підприємством меншого, але не навпаки. Якщо ж більш ефективним є дрібніше підприємство і воно має потребу у розширенні землекористування, то воно позбавлене можливості задовольнити цю потребу, якщо відповідні поля контролюються більшим підприємством. Тобто, даний механізм характеризується упередженістю на користь великих компаній, незалежно від наявності чи відсутності в їхній роботі ефекту економії на масштабі. У цьому полягає серйозна структурна проблема сучасних орендних відносин – доступ до землі мають не ефективніші, а великі і багатші.

**- Що необхідно зробити?**

- Необхідно створити конкурентний доступ до організованих масивів (полів) сільськогосподарської землі. Одночасно слід і далі спрощувати оформлення оренди. Враховуючи згадані особливості набуття прав на землю, державі необхідно розробити принципово нові підходи до оформлення оренди землі, які здешевили і спростили б процес набуття прав на використання землі та полегшили б конкурентний доступ до землекористування.

Заслуговує на увагу пропозиція запровадження генеральної оренди чи генерального договору оренди. У нашому розумінні генеральна оренда – це оформлення орендних відносин за умови, коли суцільні масиви землі (поля) передаються одному орендареві на той самий строк. Слід уважно вивчити питання можливої реєстрації одного документу (генеральний договір/генеральна оренда) на той чи інший земельний масив із внесенням, наприклад, відповідних даних щодо оренди до окремого розділу Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Або ж необхідно значно спростити реєстрацію низки окремих договорів за умови генеральної оренди.

Слід зазначити, що існуюча в Україні система реєстрації права власності не дозволяє реєстрацію прав одночасно на декілька ділянок. Відповідно, для реалізації переваг Генерального договору оренди до чинної процедури реєстрації прав на нерухоме майно повинні бути внесені зміни. Вбачається необхідність прийняття окремого закону із внесенням відповідних змін до декількох законодавчих актів України.

У результаті, повинні бути створені умови, за яких бажаючі орендувати землю матимуть доступ до сформованих масивів землі приватної власності. При цьому умови використання землі будуть відомі, а оформлення оренди на неї не вимагатиме великих зусиль.

**- Це ми обговорили шляхи вдосконалення організації оренди землі для сільськогосподарських виробників. Але ж завжди мусимо дбати про баланс інтересів орендарів та наших дрібних землевласників-орендодавців.**

- Дисбаланс у відносинах між орендодавцями та орендарями зумовлений, передусім, розбіжністю їхніх інтересів та сфер контролю. Інтереси та сфера контролю землевласника обмежується межами його земельної ділянки (паю), в той час, як об’єктом інтересів сільгоспвиробника є економічно життєздатна виробнича одиниця – поле, яке складається з великої кількості паїв.

Оскільки, зазвичай, господарювати на одній окремій земельній ділянці (паю) економічно недоцільно, в одного окремого землевласника відсутній актив, який був би привабливим для здачі в оренду будь-якому сільськогосподарському підприємству, за винятком того, яке може взяти в оренду також й інші земельні паї, щоб сформувати економічно життєздатну одиницю – поле. Практично завжди таким підприємством є чинний орендар поля.

За винятком полів, які складаються з дуже малої кількості паїв, або тих рідкісних випадків, коли паї знаходяться в унікально важливих місцях, наприклад, якщо через пай проходить єдиний шлях доступу до джерела води, виключення з поля одного паю не зробить поле економічно непривабливим. Таким чином, загрозу власника одного паю не передати свій пай в оренду тому, хто вже орендує все поле, з метою одержати за його використання вищу орендну плату, не можна вважати серйозною. Загроза може набути серйозніших форм, якщо власник паю здійснюватиме діяльність, що може зашкодити іншим ділянкам поля, наприклад, посіє ріпак посеред поля, яке засіяне пшеницею. Проте лише лічені землевласники мають для цього бажання та необхідні ресурси. Тому в переважній більшості випадків у землевласників немає інших варіантів дій, крім передати свою землю в оренду чинному орендареві.

Оскільки землевласники неорганізовані, вони не можуть спільно запропонувати для передачі в оренду ціле поле, яке було б привабливим для більш ніж одного орендаря, і за яке могли б конкурувати декілька потенційних орендарів. Навіть якби землевласники були організовані, вони все одно не могли б спільно пропонувати поле в оренду, якщо строк дії всіх чинних договорів оренди не завершується одночасно. Відтак, мінімальним набором умов, обов’язкових для забезпечення паритету сторін, є такий:

1) власники всіх паїв на полі погоджують і укладають договори оренди спільними зусиллями;

2) строк дії договорів оренди всіх паїв на полі завершується в один і той же час.

У разі задоволення обох цих умов ринок оренди землі, надмірно не зарегульований урядом, міг би стати надійною основою для забезпечення ефективного і сталого використання земель сільськогосподарського призначення.

Для спільних зусиль землевласників мають бути створені їх добровільні об’єднання. Попередньо погоджені єдині умови договору оренди на окремі земельні масиви, консолідована позиція землевласників при веденні переговорів із орендарями сприятимуть значно кращому врахуванню інтересів дрібних землевласників, забезпеченню цілісності використання землі та зростанню вартості земельної власності людей.

Важливою вигодою від створення системи об’єднань землевласників у їхніх відносинах з орендарями стане спрощення участі у ній тих землевласників, які проживають далеко від своїх ділянок (паїв). Для участі у прийнятті важливих рішень їм більше не знадобиться бути фізично присутніми за місцем знаходження ділянок (паїв). У результаті, значно зросте привабливість сільськогосподарських земель як інструменту довгострокових інвестицій для двох третин населення України, яке не проживає у сільській місцевості.

Отже, вдосконалення ринку оренди землі шляхом запровадження генеральної оренди та створення системи об’єднань землевласників, безперечно, матимуть позитивний вплив на спрощення і здешевлення оформлення оренди, забезпечать конкурентний доступ до землі та стануть запорукою кращого захисту прав та інтересів власників земельних ділянок.

**Тарас ТЕРНІВСЬКИЙ,**

**Національний прес-клуб з аграрних та земельних питань**