

ДО ПИТАННЯ ОБЛІКУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Л. В. Богач, асистент

Досліджено орендні земельні відносини в сільськогосподарських підприємствах та розглянуто облік оренди землі сільськогосподарського призначення. Запропоновано удосконалити договір оренди земельної ділянки (паю).

Оренда землі, договір оренди, пай, акт приймання-передачі, операційна оренда, орендні земельні відносини.

Орендні відносини на сьогодні є важливою частиною економічного механізму, від якого залежить результативність діяльності не лише сільськогосподарських підприємств, а й усього аграрного сектора економіки України. Це зумовлено тим, що нині понад 90 % аграрних формувань використовує орендовані землі, тому особливої уваги потребує раціональна побудова системи оренди земель сільськогосподарського призначення.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання обліку оренди земель сільськогосподарського призначення та регулювання орендних земельних відносин у сільськогосподарських підприємствах було об'єктом дослідження багатьох вчених – Л. М. Братчука, Ф. Ф. Бутинця, Д. С. Добряка, О. Ю. Єрмакова, В. М. Жука, Г. Г. Кірейцева, П. Т. Саблука, А. М. Третяка, М. М. Федорова, В. П. Ярмоленка, однак воно й на сьогодні залишається не вирішеним та потребує подальшого поглибленого вивчення і вдосконалення з огляду на плинність соціально-економічної ситуації в контексті інтеграції національного господарства України у світовий економічний простір.

Мета дослідження – розглянути орендні земельні відносини в сільськогосподарських підприємствах та проаналізувати відображену в бухгалтерському обліку оренду земельних ділянок (паїв).

Виклад основного матеріалу. Нині в Україні діє такий механізм оренди земельних ділянок, який представлений на рисунку. У цьому механізмі обов'язковою умовою є існування двох сторін, а саме: орендаря та орендодавця, між якими відносини складаються з приводу одного й того ж об'єкта власності. Під час оренди за власником зберігається розпорядження, а орендар набуває права користування, володіння об'єктом оренди. У результаті в орендаря формується зацікавленість в ефективному його використанні [1]. Унаслідок приватизації землі, власниками землі в Україні стали переважно фізичні особи – громадяни України.

Потрібно відзначити, що після здійснення земельної реформи в країні збільшилася частка землекористування фермерських господарств та

підприємств, які функціонують на основі приватної власності, за рахунок земель, що належали КСП. Якщо на початок 1992 року весь земельний фонд України перебував у державній власності, то на початок 2010 року питома вага земель державної власності складала 47,9 %, приватної – 52 % й колективної (згідно з державними актами) – 0,1 % [2].



Рис. Механізм оренди земельних ділянок

У результаті здійснення організаційно-економічних заходів земельної реформи понад дві третини сільськогосподарських угідь передано в приватну власність громадян та юридичних осіб. Близько 7 млн громадян країни отримали сертифікати на право земельної частки (паю), з яких понад 90 % замінили сертифікати на Державні акти на право власності на земельну ділянку. У результаті земельних трансформацій було створено 7819 господарчих товариств, 4333 приватних підприємств, 1001 виробничих кооперативів, 42101 фермерських господарств, 345 державних підприємств, 1553 підприємств інших форм господарювання.

Згідно з офіційною статистикою, за перший квартал 2012 року було зареєстровано 4,4 млн договорів оренди. З них на 1–3 роки – 5,5 % від загальної кількості договорів, 4–5 – 42,2 %, 6–10 – 39,1 % і більше 10 років – 13,2 %. Площа переданих в оренду земельних ділянок (паїв) становила 17,3 млн га [2]. Світовою наукою і практикою доведено доцільність тривалих термінів оренди, що сприяє збереженню родючості орендованих земель і стабільності господарсько-фінансової діяльності орендарів. Тому потребують уточнення умови типового договору оренди земель.

У процесі оформлення договорів оренди земельних часток (паю) часто виникають суперечки між орендарем та орендодавцем, тому ми пропонуємо доопрацювати Типовий договір, доповнивши його деякими пунктами. Перш за все, орендар та орендодавець мають домовитися про збереження стану об'єкта оренди, мають бути прописані гарантії щодо збереження оренди земельного паю; мають проводитися роботи з визначення якості землі до підписання договору оренди землі й після його за-

кінчення; чітко визначатися строки передачі земельного паю орендарю; має бути визначеним, хто несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди. У разі погіршення якості ґрунту в договорі потрібно зазначати розмір відшкодування. Досить важливим питанням у договорі оренди земельної частки (паю) є орендна плата. У договорі має бути чітко прописана форма орендної плати, тобто грошова, натуральна або відробіткова (у вигляді надання послуг орендодавцю), адже буває часто, коли приходить час до розплати з орендодавцем, орендар не може розплатитися в грошовій формі й вибирає натуральну форму оплати. Але якщо така ситуація виникає, то в договорі потрібно зазначати певні строки, через які можна змінювати форму орендної плати. Також потрібно чітко прописувати розмір штрафу, якщо була зміна цільового призначення орендованої землі (паю).

На нашу думку, термін оренди земельної частки (паю) має бути не менше 7 років, а оптимальний 8–10 років. Більший термін оренди дає можливість провести землевпорядкування, увести раціональну сівозміну, стимулює до вкладення коштів на підвищення родючості ґрунтів, покращення угідь, сприяє підвищенню інтенсифікації сільськогосподарського виробництва. Держава ж у законодавчому порядку має стимулювати власників та орендарів до подовження терміну оренди. Це сприятиме підвищенню ефективності раціонального використання землі, дозволить орендарю одержувати більший прибуток від господарської діяльності.

Загалом договір оренди землі (паю) є основою орендних земельних відносин, джерелом інформації для здійснення обліку орендованих земельних ділянок (паїв), на основі якого складається акт приймання-передачі та інші первинні документи. Тому урахування в договорі всіх суттєвих умов має вирішальне значення для організації правильного ведення бухгалтерського обліку та складання звітності. Унаслідок відсутності акту приймання-передачі орендованої земельної ділянки (паю) може виникнути ситуація, коли документом не враховується необхідна інформація, унаслідок чого порушуються права як орендаря, так і орендодавця.

У бухгалтерському обліку відповідно до П(С)БО 14 «Оренда», оренду земельних ділянок (паїв) слід розглядати як операційну [6]. Такий об'єкт оренди відображають в орендаря на позабалансовому рахунку 01 за вартістю, яку містить угода про оренду. Збільшення залишку рахунка 01 «Орендовані необоротні активи» відбувається під час прийняття на облік активів, отриманих в оперативну оренду, зменшення – під час їх повернення орендодавцю.

Досить важливим економічним аспектом розвитку орендних відносин є визначення рівня орендної плати за земельні паї, оскільки здебільшого саме від неї залежить ефективність земельних орендних відносин. Практика встановлення орендної плати може бути різноманітною. У нашій країні за орендну плату поки що переважає натуральна форма – 71,6 %, хоча за останні роки намітилась тенденція зростання грошової. Згідно з Указом Президента України нижня межа орендної плати за землю має становити не менше 3% від нормативної грошової оцінки земель. В Украї-

ні в цілому середній розмір орендної плати за перший квартал 2012 рік складає 443 грн за гектар. Орендну плату відносять на рахунки витрат:

- 91 «Загальновиробничі витрати», якщо на земельній ділянці вирощують різні культури, тобто орендну плату неможливо прив'язати до собівартості вирощування якоїсь конкретної культури;

- 23 «Виробництво», якщо земельну ділянку (пай) орендують для вирощування однієї культури.

Відповідно до потреб бухгалтерського обліку ми пропонуємо переглянути та доповнити економічну класифікацію орендної плати, а саме: за періодичністю сплати – на поточні та авансові; за юридичним статусом суб'єктів оренди – на юридичних та фізичних осіб.

Висновки та перспективи подальших досліджень. Отже, проблему земельних перетворень у нашій країні варто вирішувати не стільки у сфері земельної власності, скільки у сфері прав на способи й результати використання землі як об'єкта господарювання, і в створенні відповідних умов, що забезпечують залучення земельних ділянок у ринковий обіг, у тому числі на праві оренди. Особливу увагу необхідно приділити регулюванню з боку держави на укладання договорів оренди земель сільськогосподарського призначення, а також дотримання спеціальних правил та законодавчо встановлених норм земельних орендних відносин, що дозволяє забезпечити баланс соціально-економічних інтересів різних суб'єктів земельних відносин і раціональне землекористування.

Список літератури

1. Братчук Л. М. Облік орендних операцій в сільськогосподарських підприємствах : монографія / Л. М. Братчук. – К. : ННЦ ІАЕ, 2006. – 254 с.
2. Добряк Д. Земельно-агротехнічний паспорт сільськогосподарського підприємства – основа екологічнобезпечного використання та відтворення земельних ресурсів / Д. Добряк, Є. Бутенко // Землевпорядний вісник. – 2013. – №4. – С. 12–17.
3. Закон України «Про внесення змін до Закону України «Про оренду землі» від 2 жовтня 2003 р. № 1211–IV // Урядовий кур'єр. – 2003. – № 208. – С. 1–4.
4. Земельний кодекс України № 2768-III від 25 жовтня 2001 року із змінами і доповненнями // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – №3. – С. 27.
5. Метелиця В. Запровадження стандарту обліку земель сільськогосподарського призначення як інституту бухгалтерської професії / В. Метелиця // Бухгалтерський облік і аудит. – 2013. – №3. – С. 27–33.
6. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 14 «Оренда» // Все про бухгалтерський облік. – 2012. – №8–9. – С. 77–84.

Исследовано арендные земельные отношения в сельскохозяйственных предприятиях и рассмотрен учет аренды земли сельскохозяйственного назначения. Предложено усовершенствовать договор аренды земельного участка (пая).

Аренда земли, договор аренды, пай, акт принятия-передачи, операционная аренда, арендные земельные отношения.

Investigational the land leasing relations in agricultural enterprises and the account of land leasing of the agricultural setting is considered. It is suggested to perfect the contract of tenancy of lot land (share).

Land leasing, contract of tenancy, share, the act of acceptance and transfer, operating lease, land leasing relations.