

Довгострокова оренда земельних паїв та інфляція

Останніми роками договори емфітевзису на земельну ділянку стали дуже популярним серед сільськогосподарських підприємств. Договір емфітевзису дозволяє компаніям-агрохолдингам отримати земельні активи на роки вперед та використовувати їх у будь яких сільськогосподарських цілях. **Термін дії договору - до 50 років, частіше він складає 49 років.**

Довідкова інформація

Емфітевзис – це право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, яке посвідчується договором між власником земельної ділянки і особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою.

За інформацією Земельної спілки України: <https://zem.ua/uk/41-golovni-pitannya-pro-zemlyu/2247-shcho-take-empitevzis>

Це практично купівля землі, при відсутності офіційного ринку землі в Україні. Розірвання договору емфітевзису можливе лише у судовому порядку, у разі невиконання чи порушення його умов (зокрема і щодо забруднення та виснаження ґрунтів). Але на практиці порушення умов довести дуже важко і розірвати договір практично неможливо.

Тому до підписання такого договору необхідно підійти “з розумом”:

1) Протягом 49 років орендна плата по договору знецінюється

Орендна плата, вказана у договорі, протягом 49 років знецінюється за рахунок інфляції.

Інфляція - це безперервний процес знецінення коштів за рахунок збільшення грошової маси в обігу. Проявляється у загальному підвищенні цін та зниженням купівельної спроможності.

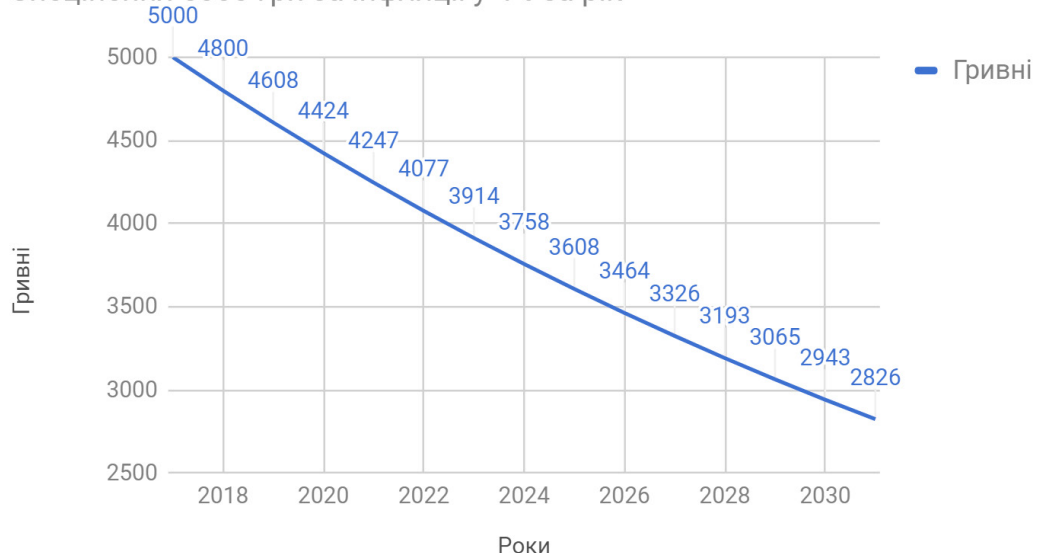
Середньорічний рівень інфляції в Україні коливається в межах 4-11% за рік у стабільні роки. За умов глибокої політичної та економічної кризи, інфляція може сягати 50% і більше (як на початку 2015 року).

Наприклад, Ваші 1000 грн, в один прекрасний момент перетворюється у 500 грн, в той же час вартість хліба зростає з 10 до 15 грн. Зрозуміло, що знецінення 5000 грн за інфляції у 4% за рік

Нижче наведені графіки, які показують у що перетворяться ваші 5000 грн/рік за здану в оренду

Рисунок 1. За умови стабільної економічної та політичної ситуації з середньорічним значенням інфляції у 4% (за даними Міністерства фінансів України - index.minfin.com.ua/index/infl/)

Знецінення 5000 грн за інфляції у 4% за рік



Знецінення 5000 грн при інфляції у 43% за рік

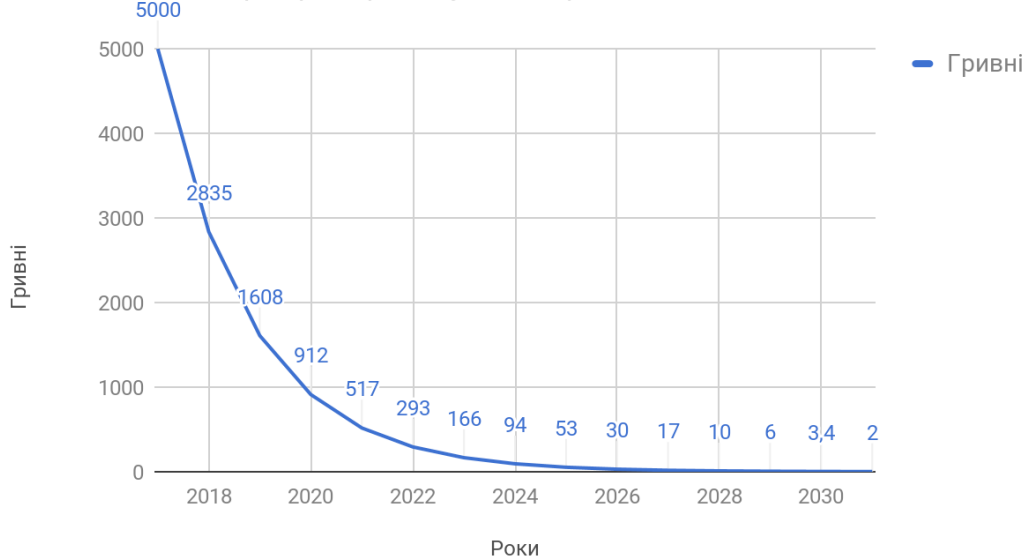


Рисунок 2. За умов настання різкої економічної кризи (наприклад, як у 2015 році) з рівнем інфляції у 43,3%

2) Ваша земельна ділянка може бути відчужена іншою компанією, у разі банкрутства діючої, якій передали пай за договором. Ви не маєте права втручатися у цей процес.

3) Додаткові вигоди у вигляді разових виплат - за укладення договорів оренди, при народженні дитини, на оранку - це загально прийнята практика соціальної корпоративної відповідальності компанії, що працює у громаді, яка ні до чого не має зобов'язувати громаду. У сумі - це надзвичайно малі витрати компанії у порівнянні з втратами від неналежної вартості оренди протягом усього терміну договору. Тим більше, ніколи підприємства не замінять діяльність органів місцевого самоврядування (у будівництві доріг, освітлення, і тд.), а самоорганізація селян - кооперативи, зокрема, працюють набагато ефективніше!

У Черкаському регіоні з найкращими умовами для ведення сільського господарства, пропонують 6-8тис грн у рік (!) за умовами договору оренди. При цьому Ваш орендар може отримати з 1 гектара від 300 до 700 дол США прибутків.

Поради:

- Варто уважно читати текст договору.
- Не боятися перепитувати та уточнювати незрозумілі для Вас моменти.
- За необхідності, звернутися до фахівців.
- Цілком розумно, було б вимагати від орендаря вказати у договорі окремим пунктом про збільшення\зменшення орендної плати у зв'язку з інфляцією.
- Цікавтесь методами обробки своєї землі для уникнення зміни її цільового використання (забудови) та виснаження/забруднення ґрунтів та водою.
- Вимагайте від сільської ради належної роботи на користь громади!

екодія
ecoaction.org.ua

ARNIKA



GLOBAL
GREENGRANTS
FUND

TRANSITION

Центр екологічних ініціатив Екодія
Тел: +38 044 353-78-41
www.ecoaction.org.ua
info@ecoaction.org.ua