

## ПРОБЛЕМИ ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН У СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОМУ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННІ ТА ШЛЯХИ ЇХ ВИРІШЕННЯ

**А.М. Михайлов**, к.е.н., доцент, Сумський національний аграрний університет

**Р.В. Бойченко**, ст. викладач, Сумський національний аграрний університет

**В.С. Ковальчук**, ст. викладач, Сумський національний аграрний університет

**А.О. Полятикіна**, студентка 1с курсу, юридичного факультету, спеціальності «Геодезія та землеустрій», Сумський національний аграрний університет

*В статті проведено аналіз сучасного стану орендних відносин розглянуто проблеми оренди сільськогосподарських земель в Україні та шляхи їх вирішення.*

*Ключові слова:* оренда землі, договорів оренди, землі сільськогосподарського призначення, орендна плата, орендарі, орендодавці.

**Постановка проблеми в загальному вигляді.** В даний час наша держава знаходиться на шляху становлення ринкової економіки, одним з етапів якого є формування ринкових земельних відносин.

Ринок землі – це особлива сфера товарної економіки, в якій виникають економічні відносини з приводу купівлі-продажу, застави, оренди та обміну землі, спрямовані на ефективну господарську діяльність і використання цього ресурсу з позиції екологічної безпеки [1].

На сьогоднішній день ринок земель сільськогосподарського призначення є нерозвиненим, тому основою ринкових земельних відносин є оренда землі.

Оренда землі – це засноване на договорі строкове, платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності [2].

Оренда землі на даний час залишається основною формою використання земель сільськогосподарського призначення в нашій державі, тому на практиці виникають проблеми, пов'язані з укладанням та виконанням договорів оренди, формою та розміром орендної плати. Крім того, потребують державного регулювання питання щодо раціонального використання продуктивних земель, які використовуються на умовах оренди. Оскільки такі проблеми існують, то вони потребують пошуку шляхів їх вирішення.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Оскільки оренда землі й надалі залишається основним способом землекористування в нашій державі, то дослідженню

земельних орендних відносин присвячені праці чималої кількості вітчизняних учених економістів. На особливу увагу заслуговують публікації Н. В. Андрусенко, Д. І. Бабміндра, І. К. Бистряков, Б. М. Данилишин, А. Е. Данкевич, Д. С. Добряк, А. Г. Мартин, Л. Я. Новаковський, О. С. Новоторов, А. М. Третяк, М. А. Хвесик, О. М. Шпичак та інших. Проте питання розвитку орендних відносин і досі є предметом дискусії на шляху до становлення ефективної системи землекористування.

**Формування цілей статті.** Метою даної статті є проведення аналізу стану розвитку орендних земельних відносин у сільськогосподарському землекористуванні.

**Виклад основного матеріалу.** Земля була і залишається головним джерелом задоволення і першорядних проблем людини, - є найважливішою ланкою усіх виробничих процесів і тому має велике значення в житті людей. Життя людства немислиме без безупинного використання земельних ресурсів як речовинного фактора й об'єкта суспільних відносин. Коли до землі приєднується людська праця (жива і уречевлена), вона стає не лише як засіб виробництва, залучений у систему сільсько- чи лісгосподарського виробництва, а й виступає як матеріальна умова, і як активний фактор – головний засіб виробництва. У даному разі вона є і предметом праці, і безпосереднім засобом праці, оскільки володіє унікальною відмінною рисою – родючістю, тобто здатністю відтворювати рослини, забезпечуючи їх необхідними поживними речовинами.

Загальна площа земель в Україні становить 60354,9 тис. га, або майже 6% території Європи, причому площа суші сягає 57928,5 тис. га, а площа територій, покритих поверхневими водами, – 2426,4 тис. га. Сільськогосподарські угіддя становлять близько 19% загальноєвропейських, у тому числі рілля – майже 27%. Український показник площі сільськогосподарських угідь з розрахунку на душу населення є найвищим серед європейських країн – 0,9 га, в тому числі 0,7 га ріллі (проти середньоєвропейських показників 0,44 і 0,25 га відповідно).

Станом на 01.01.2016 р. площа сільськогосподарських угідь становлять 41507,9 тис. га, з них: рілля - 32541,3 тис. га, багаторічні насадження - 892,4 тис. га, сіножаті - 2406,4 тис. га, пасовища - 5434,1 тис. га, перелоги - 233,7 тис. га.

Підвищення економічної ефективності виробництва є стрижневою проблемою, основним чинником зростання аграрних підприємств в умовах використання обмежених ресурсів. Це зобов'язує їх використовувати ресурси раціонально і бережливо, виробляти якісну продукцію.

Чинне законодавство України дає змогу виділити декілька можливих типів цивільно-правової взаємодії власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення та реального товаровиробника:

1) емфітевзис – речове право користування чужою земельною ділянкою, що встановлюється договором між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб;

2) господарське відання – речове право суб'єкта підприємництва, який володіє, користується і розпоряджається майном, закріпленим за ним власником, з обмеженням правомочності розпоряджання майном;

3) оперативне управління – речове право суб'єкта господарювання, який володіє, користується і розпоряджається майном, закріпленим за ним власником для здійснення некомерційної господарської діяльності, у межах, встановлених законодавством, а також власником майна;

4) довірче управління майном – за договором управління майном одна сторона (установник управління) передає другій стороні (управителеві) на певний строк майно в управління, а друга сторона зобов'язується за плату здійснювати від свого імені управління цим майном в інтересах установника управління або вказаної ним особи (вигодонабувача);

5) спільна діяльність – за договором про спільну діяльність сторони (учасники) зобов'язуються спільно діяти без створення юридичної особи для досягнення певної мети, що не суперечить законові, в тому числі виділяти для спільної діяльності майно (земельну ділянку);

6) оренда – засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності[3].

Найбільшого поширення в Україні історично набула оренда земель.

"У сучасних умовах оренда землі в аграрному секторі АПК за належної законодавчої бази, дотримання умов укладених угод є запорукою сталого ефективного розвитку сільського господарства й пов'язаних з ним переробних підприємств" [4, с. 7].

А. М. Третяк розглядає оренду землі як сукупність прав володіння, користування та розпоряджання. Він зазначає, що «...відносини власності, володіння і користування, як самостійні види відносин приналежності, складаються у наші дні в тих випадках, коли власник землі як засобу виробництва здає її в оренду, а орендар у свою чергу здає її у користування (суборенду) зацікавленим у ній виробникам, залишаючи за собою функцію ремонту земельних поліпшень та інших робіт із відновлення продуктивності земельної ділянки» [5, с. 166].

Оренда є гнучким інструментом у становленні нової структури агровиробництва та реалізації соціально-економічних програм. Оренда землі, замість її купівлі, забезпечує орендареві істотну економію стартових коштів, дозволяє швидше пристосуватися до

коливань ринкової кон'юнктури та проявити свої кращі підприємницькі риси. Орендний механізм сприяє залученню у господарський обіг ділянок, формальні чи реальні власники яких з тих чи інших причин не можуть або не бажають використовувати сільськогосподарські землі за прямим призначенням[6].

При всьому тому, що оренда землі є результатом відповідної добровільної співпраці орендарів і орендодавців, у відносинах, що складаються навколо неї, винятково важливою є участь у них держави. Формуючи відповідну нормативно-правову базу, вона покликана здійснювати контроль за її дотриманням у процесах оренди землі, регулювання її тощо. На цій основі об'єктивно необхідними є усвідомлення того, що в земельно-орендних відносинах беруть участь не два суб'єкти – орендарі й орендодавці, як це зазвичай трактується, а три суб'єкти: з одного боку – держава як фундатор і гарант таких відносин, з іншого – безпосередні учасники земельно-орендних відносин – орендодавці та орендарі [7].

За даними Держгеокадастру станом на 1.01.2017 року укладено 47577664 договорів оренди земель сільськогосподарського призначення загальною площею 16475,3 тис. га. Із них фермерськими господарствами – 730566 договорів. Найбільшу кількість договорів оренди укладено строком на 8-10 років – 2201497, найменше на 7 років – 533228. До 7 років укладено 1166436, більше 10 років – 856503 договори (рис.1).

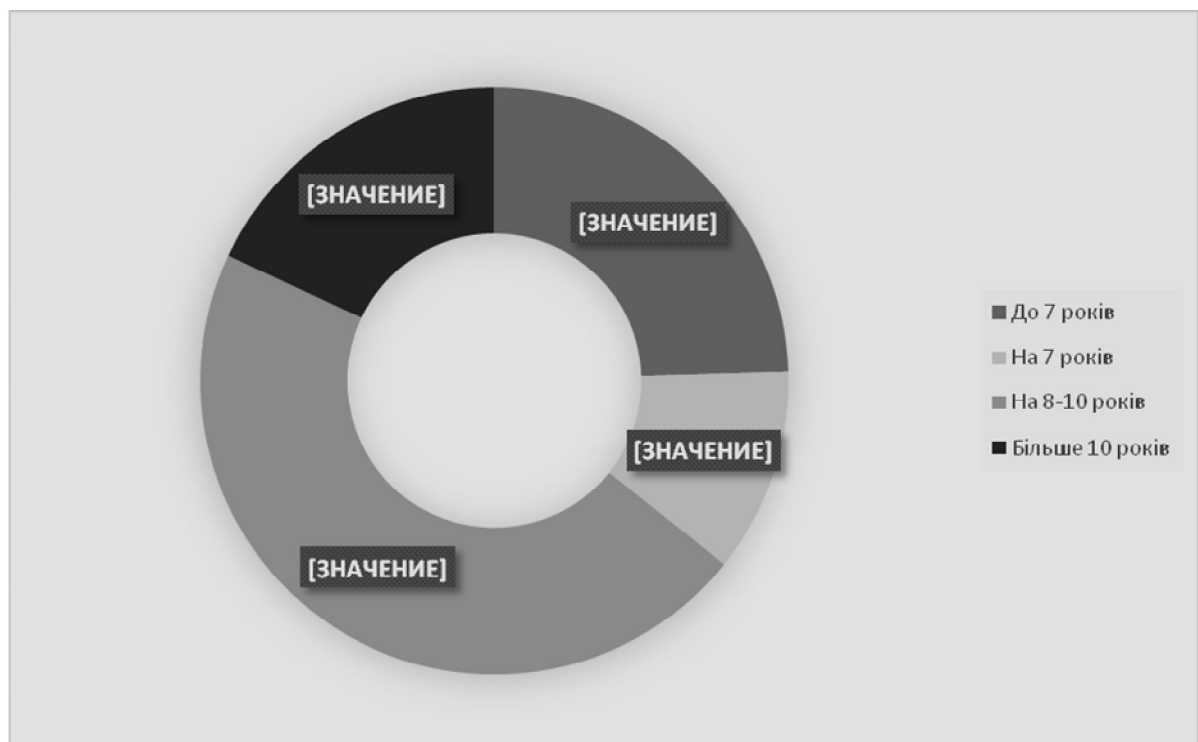


Рис.1 Розподіл договорів оренди за строком дії станом на 1.01.2017р., %\*

Територіально торік найбільше укладено договорів у Вінницькій (432681), Хмельницькій (346364), Черкаській (309500), Полтавській (302992), Тернопільській (271326)

областях. Найменше – у Волинській (96583), Чернівецькій (96818), Закарпатській (10716) областях. На термін понад 10 років найбільше договорів укладено у Вінницькій області (98788), Харківській (86108), Сумській (68484), Одеській (63063) областях.

В середньому по Україні власники земельних ділянок сільськогосподарського призначення (паїв) станом на 1.01.2017р. за минулий рік отримали 1093,4 грн за гектар, що на 231,4 грн більше ніж на 1.01.2016 р.

Найвища орендна плата за 1 га на рік у Полтавській – 2243,2 грн/га, Черкаській – 2215,5 грн/га та Харківській – 1603,0 грн/га. Найнижча орендна плата була зафіксована в Київській – 533,4 грн/га, Закарпатській – 596,0 грн/га та Тернопільській областях – 672,3 грн/га. Розподіл договорів оренди за розміром орендної плати у % від нормативної грошової оцінки приведено на рис. 2.

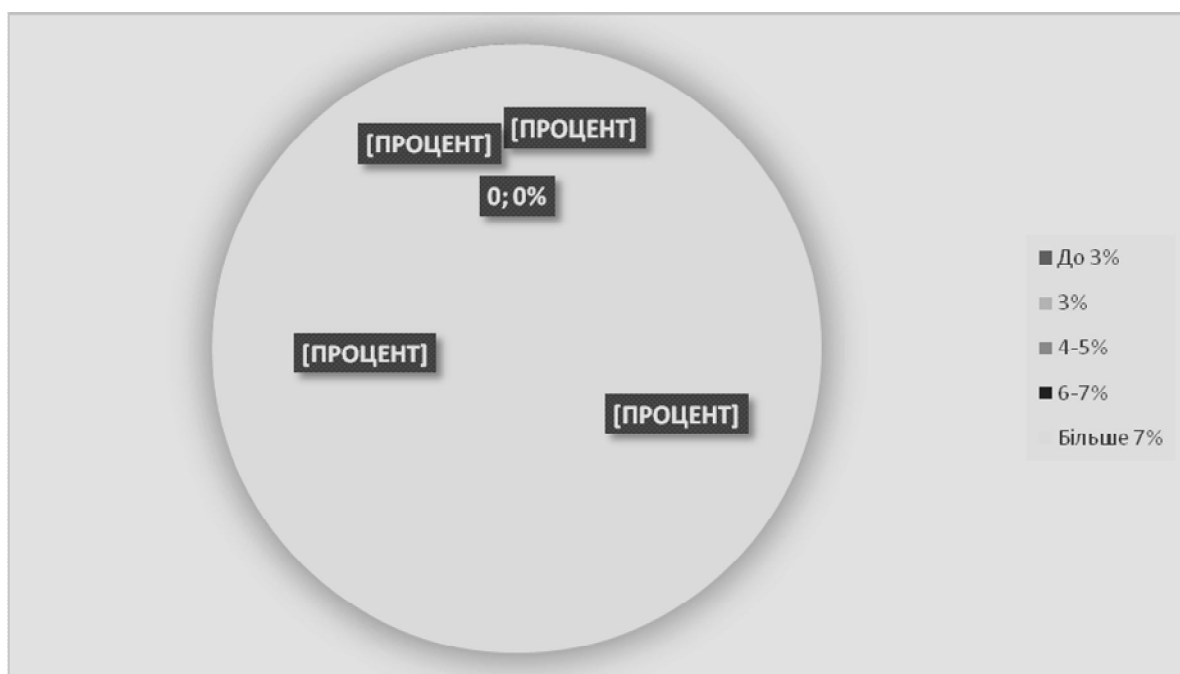


Рис. 2. Розподіл договорів оренди за розміром орендної плати у % від нормативної грошової оцінки, шт.\*

\* За даними Держгеокадастру України.

Усього за 2016 рік в Україні згідно з укладеними договорами виплачено 18914301,59 тис. грн., із них 11020836,03 тис.грн. у грошовій формі, решта сільськогосподарською продукцією (7548697,485 тис.грн.) та послугами (344768,0794тис. грн.). Структуру орендної плати за використання сільськогосподарських земель за різними формами наведено на рис. 3

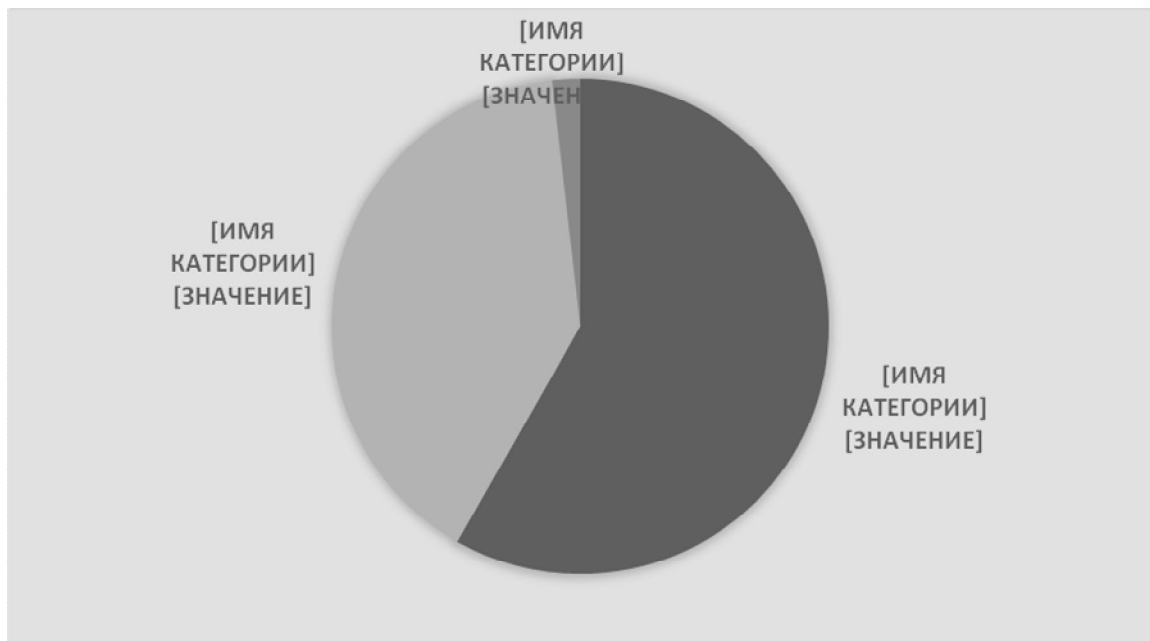


Рис.3. Структура орендної плати за використання сільськогосподарських земель за різними формами, %\*

\* За даними Держгеокадастру України.

Оскільки оренда землі ще досить тривалий час залишатиметься домінуючою формою землекористування аграрних підприємств, необхідно запровадити ефективний механізм державного регулювання земельних орендних відносин.

Основною метою державного регулювання земельних відносин має стати раціональне й високоефективне використання сільськогосподарських угідь і формування сталого екологічного землекористування сільськогосподарських підприємств.

Вжиті державою заходи екологічного впливу повинні перебувати в гармонії з дією загальних ринкових механізмів – лише у такому поєднанні можна очікувати максимальний ефект і у сфері сільськогосподарського виробництва, і у сфері екологобезпечного й раціонального використання та охорони земель [8, с. 71].

**Висновки.** Перспективою орендних земельних відносин має стати запровадження сталого землекористування, повноцінне функціонування єдиної системи моніторингу земельно-орендних відносин, адекватне економічному зростанню підвищення орендної плати, подовження термінів договорів оренди, розвитку суборенди, формування умов для раціонального використання земель та їх охорони.

Подальший розвиток орендних відносин щодо земель сільськогосподарського призначення потребує вирішення на законодавчому рівні ряду проблемних питань, що створить умови для оптимізації використання земель сільськогосподарського призначення та задоволення, як суспільних так і господарських інтересів. Зокрема, таких питань: визначення мінімального строку оренди земель на рівні прийнятої ротації основної сівозміни

підприємства на основі проекту землеустрою; встановлення умови, що ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди несе орендар, якщо інше не передбачено договором оренди землі, а не орендодавець; визначити однією із невід'ємних частин договору оренди землі агрохімічний паспорт орендованої земельної ділянки; форми виплати орендної плати повинні бути визначеними відповідно до реальних ринкових цін на продукцію; можливість відчуження права оренди на ринкових умовах при згоді орендодавця; припинення дії договору у разі невиконання умов договору оренди землі щодо термінів та розмірів виплати орендної плати з урахуванням її індексації.

### ***Список використаної літератури***

1. Мартин О.М. Функціонування ринку сільськогосподарських земель і мораторій на їх купівлю-продаж/ О.М. Мартин, М.Г. Москва// Науковий вісник НЛТУ України. – 2011. – Вип. 21.13. – С.254-261.
2. Закон України «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998р. № 161-IXV[Електронний ресурс] – Режим доступу :<http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/161-14>.
3. Мартин А. Г. Проблеми орендних відносин у сільськогосподарському землекористуванні [Електронний ресурс] / А. Г. Мартин. – Режим доступу: <http://zsu.org.ua/andrij-martin/992011-10-04-14-34-10>.
4. Шебаніна О.В. Орендні земельні відносини: сучасний стан та основні напрями удосконалення / О.В. Шебаніна // Економіка АПК. — 2008. — № 7. — С. 7-13.
5. Третяк А. М. Земельний капітал : теоретико-методологічні основи формування та функціонування : монографія / А. М. Третяк. – Львів : СПОЛОМ, 2011 – 520 с.
6. Данкевич А.Е. Розвиток орендних земельних відносин в умовах корпоратизації [Електронний ресурс] / А. Е.Данкевич. – Режим доступу: <http://global-national.in.ua/archive/8-2015/79.pdf>.
7. АнтіповаЛ.І. Оренда землі з погляду породжуваних нею відносин / Л.І. Антіпова // Економіка АПК. – 2010. - № 3. – С. 9 – 14.
8. Гнаткович О. Розвиток орендних відносин в аграрному секторі економіки / О. Гнаткович, В. Смолінський // Аграрна економіка. – 2014. – Т. 7, № 3–4. – С. 66–71.

### **References**

1. Marty`n O.M. Funkcionuvannyary`nkusil`s`kogospodars`ky`xzemel` i moratorijnayixkupivlyu-prodazh/ O.M. Marty`n, M.G. Moskva// Naukovy`jvisny`k NLTU Ukrayiny`. – 2011. – Vy`p. 21.13. – S.254-261.

2. Zakon Ukrainy «Pro orendu zemli» vid 6 zhovtnya 1998r. # 161-IXV [Elektronny jresurs] – Rezhy mdostupu : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/161-14>.

3. Marty`n A. G. Problemy` orendny`x vidnosy`n u sil`s`kogospodars`komu zemlekory`stuvanni [Elektronny jresurs] / A. G. Marty`n. – Rezhy mdostupu: <http://zsu.org.ua/andrij-martin/992011-10-04-14-34-10>.

4. Shebanina O.V. Orendnizemel`nividnosy`ny`: suchasny`jstantaosnovninapryamy` u doskonalennya / O.V. Shebanina // Ekonomika APK. — 2008. — # 7. — S. 7-13.

5. Tretyak A. M. Zemel`ny`jkapital : teorety`ko-metodologichniosnovy` formuvannyatafunkcionuvannya : monografiya / A. M. Tretyak. – L`viv : SPOLOM, 2011 – 520 s.

6. Dankevych A.E. Rozvy`tok orendny`x zemel`ny`x vidnosy`n v umovax korporaty`zacyi [Elektronny jresurs] / A. E. Dankevych. – Rezhy mdostupu: <http://global-national.in.ua/archive/8-2015/79.pdf>.

7. Antipova L.I. Orenda zemli z poglyaduporodzhuvany`xneyuvidnosy`n / L.I. Antipova // Ekonomika APK. – 2010. - # 3. – S. 9 – 14.

8. Gnatkovy`ch O. Rozvy`tok orendny`x vidnosy`n v agrarnomusektoriekonomiky` / O. Gnatkovy`ch, V. Smolins`ky`j // Agrarnaekonomika. – 2014. – T. 7, # 3–4. – S. 66–71.

**Михайлов А.М., Бойченко Р.В., Ковальчук В.С., Полятикіна А.О.** Проблеми орендних відносин у сільськогосподарському землекористуванні та шляхи їх вирішення.

*В статті проведено аналіз сучасного стану орендних відносин розглянуто проблеми оренди сільськогосподарських земель в Україні та шляхи їх вирішення.*

**Ключові слова:** оренда землі, договорів оренди, землі сільськогосподарського призначення, орендна плата, орендарі, орендодавці.

**Михайлов А.М., Бойченко Р.В., Ковальчук В.С., Полятыкина А.А.** Проблемы арендных отношений в сельскохозяйственном землепользовании и пути их решения.

*В статье проведен анализ современного состояния арендных отношений рассмотрены проблемы аренды сельскохозяйственных земель в Украине и пути их решения.*

**Ключевые слова:** аренда земли, договор аренды, земли сельскохозяйственного назначения, арендная плата, арендаторы, арендодатели.

**Mikhailov A., Boychenko R., Kovalchuk V., Poljatykina A.** Problems of lease relations in agricultural land use and ways to solve them.

*The article analyzes the current state of the problems of lease relations renting farmland in Ukraine and their solutions.*



**Keywords:** *landrent, lease, agriculturalland, rents, tenants, landlords.*