

Гончаров Віктор Володимирович
ст. викладач
Сумський національний аграрний університет
м. Суми, Україна

РОЗВИТОК ОРЕНДИ ЗЕМЛІ В УМОВАХ РЕФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ

Становлення орендних відносин в Україні розпочалося з проголошенням незалежності, цьому сприяла постанова Верховної Ради Української РСР від 18 грудня 1990 року "Про земельну реформу", в якій всі землі України було оголошено об'єктом земельної реформи та передбачалася їх передача громадянам і підприємствам у постійне володіння. В результаті здійснення земельної реформи в Україні, понад 6,8 млн. селян отримали у власність земельні частки (паї) та земельні ділянки загальною площею 21 млн. га, з яких 74 % передано в оренду новоствореним господарським формуванням ринкового спрямування. Після проведення розпаювання сільськогосподарських угідь широкого розвитку набула оренда земельних часток (паїв) на основі Указу Президента України від 10 листопада 1994 р. "Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва", в якому право на земельну частку (пай) визнавалося об'єктом купівлі-продажу, успадкування, дарування, обміну та застави.

Переломним етапом у розвитку оренди землі став Указ Президента України від 3 грудня 1999 року «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки». Ним врегульовано оренду земельних часток (паїв), спрощено порядок реєстрації договорів оренди, що дало можливість прискорити створення нових агроформувань, заснованих на базі приватної власності на землю. Відповідно до його положень сільськогосподарські підприємства, починаючи з 2000 року, відображають

площі орендованих земель у обліку, а орендну плату – у собівартості сільськогосподарської продукції.

З прийняттям Земельного кодексу України та Закону України "Про оренду землі" створено законодавчо-правову базу орендних відносин, це дало змогу врегулювати земельні відносини в цій сфері.

В Україні з метою створення сприятливих умов для ефективного господарювання, посилення захисту права власності селян на землю, формування сталого землекористування Указом Президента України "Про додаткові заходи щодо захисту власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)" від 19 серпня 2008 р. № 725 внесено зміни до Указу Президента України від 2 лютого 2002 р. № 92 "Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян-власників земельних ділянок та часток (паїв)". Змінами запропоновано збільшити мінімальний розмір орендної плати з 1,5 % до не менш, ніж 3 % визначеної відповідно до законодавства вартості земельної ділянки, земельної частки (паю). Ця плата має поступово збільшуватися залежно від результатів господарської діяльності та фінансово-економічного стану орендаря.

Плата за оренду земельних паїв, згідно з укладеними договорами у 2014 році становила 2,9 % від її нормативної грошової оцінки. Слід зазначити, що передбачений чинним законодавством мінімальний рівень орендної плати (3% від нормативної грошової оцінки земель) станом на 2015 рік виплачує лише 7 областей (Черкаська, Полтавська, Хмельницька, Вінницька, Харківська, Рівненська, Житомирська).

На сьогодні в Україні близько 90 % сільськогосподарських угідь є об'єктом орендних відносин. Більшість селян реалізує своє право на сільськогосподарську землю за допомогою орендних відносин з аграрними господарствами, фермерськими господарствами та іншими суб'єктами господарювання, з якими вони станом на 1 січня 2015 р. уклали 4,782 млн. договорів оренди земельної частки (паю) загальною площею 17 млн. гектарів. В грошовому еквіваленті річна орендна плата за цими угодами становить

12490686,1 тис. гривень. Середня вартість оренди землі в Україні становить 727,6 грн./га на рік. Найвищі ставки – в Полтавській області, де орендувати один гектар землі сільськогосподарського призначення можна в середньому за 1327 гривень на рік [1].

Враховуючи, що оренда землі ще досить тривалий час буде залишатися домінуючою формою земельного обігу в країні, необхідно запровадити ефективний механізм державного регулювання земельно - орендних відносин і розвитку ринку оренди землі в напрямі ефективного ведення сільського господарства.

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)» [2] були внесені зміни до Закону України «Про оренду земель», де замість одинадцяти істотних умов договору оренди землі, встановлено три: об'єкт оренди; строк дії договору оренди; орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату.

Вказаним законом внесені зміни до статті 93 Земельного кодексу України та статті 19 Закону України «Про оренду землі», встановлено, що строк оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства не може бути меншим як 7 років.

Вказані зміни повинні забезпечити стабільне підґрунтя для розвитку аграрного бізнесу, сприяти організації економічно ефективного використання земель, підвищенню інвестиційної привабливості землекористувань, ведення системи сівозмін тощо.

Пріоритетним завданням держави має стати захист прав орендодавців та орендарів. З цією метою необхідно в чинному законодавстві України передбачити:

- механізм подальшого викупу орендарем орендованої земельної ділянки;
- збільшення рівня орендної плати;
- розроблення й запровадження механізму здійснення заставних операцій із земельними ділянками та правами на них для одержання довгострокових кредитів сільськогосподарськими товаровиробниками;
- розроблення порядку врегулювання земельних відносин щодо невитребуваних земельних паїв та відумерлої спадщини, земель колективної власності;
- створення об'єднань власників земельних часток (паїв);
- проведення постійного контролю за дотриманням орендарями умов орендних договорів, чинних стандартів та нормативів раціонального й ефективного землекористування;
- запровадження належного стимулювання власників і користувачів за покращення якісних характеристик ґрунтів;
- створення відповідного механізму страхування ризиків, пов'язаних з орендою сільськогосподарських земель;
- створення Державного Земельного Фонду, який здійснював би викуп земельних часток (паїв) у землевласників, які неефективно працюють з метою їх подальшого перепродажу або передачі у довготермінову оренду на конкурсній основі більш ефективним господарям тощо.

Реалізація усіх цих заходів створить сприятливі умови для сталого та ефективного розвитку земельно-орендних відносин, що сприятиме концентрації та інтеграції сільськогосподарського виробництва, раціональному та ефективному землекористуванню, вирішенню соціально-економічних проблем сільського населення.

Бібліографічний список

1. Середня вартість оренди сільгоспземель в Україні у розрізі регіонів // Землевпорядний вісник. - 2015. - № 5. - С. 4.

2. Закон України від 12. 02. 2015 р. №191- VIII Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція) [Електронний ресурс]. - Режим доступу <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/191-19/paran40#n40>.