

# СТАЛИЙ РОЗВИТОК СІЛЬСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ ТА ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД

УДК 332.68:63(477)

## ОРЕНДНІ ВІДНОСИНИ – ЯК ГНУЧКИЙ ІНСТРУМЕНТ ЗЕМЛЕГОСПОДАРЮВАННЯ В ПЕРІОД СТАНОВЛЕННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ

О. І. Гуторов, д.е.н., професор

М. Ю. Ярута, аспірант

Харківський національний аграрний університет ім. В.В. Докучаєва

*Проаналізовано світовий досвід розвитку орендних відносин, їх соціально-економічне значення. Досліджено та висвітлено особливості розвитку орендних земельних відносин в аграрному секторі економіки України. Визначено переваги, недоліки, причини та фактори, під впливом яких відбувається їх розвиток. Розглянуто особливості існуючого нормативно-правового поля щодо формування права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення в Україні. Визначено характерні для земельно-орендних відносин особливості. Обґрунтовано методичні підходи щодо запровадження механізму застави права оренди землі та необхідність її законодавчого врегулювання. Акцентована увага на сучасній аграрній політиці країни. Досліджено, що прийняті в 2015 році зміни зменшують бюрократичні перепони в орендних відносинах, але залишається відсутнім компенсаційний механізм контролю раціонального використання землі. Доведено, що аграрна політика країни потребує чітких рішень для розвитку ефективного аграрного бізнесу, невід'ємною складовою яких є орендні відносини, пріоритетом для яких виступає чітке визначення статусу власників та користувачів земельних ділянок.*

**Ключові слова:** оренда землі, землі сільськогосподарського призначення, орендні відносини, договір оренди, ринок землі, орендодавець, орендар, земельне законодавство, аукціон, кредитування, емфітевзис.

**Постановка проблеми.** Питання економіко-правового стану орендних земельних відносин в Україні, як складової ринкового обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, набувають найвагомішого значення на даному етапі розвитку та становлення ринку землі. За умов дії мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення оренда являється єдиним шляхом до консолідації земель.

### **Аналіз останніх досліджень і публікацій.**

Теоретичні аспекти розвитку орендних відносин та становлення ринку земель сільгосппризначення досліджені у працях Калетніка Г.М., Кулинич П.Ф., Мартина А.Г., Федорова М.М., Саблука П.Т., Третяка А.М., Шкільова О.В., Олійника О.О. та інших учених. Так на думку О.В. Шебаніної оренда землі – є важливою умовою ефективного розвитку сільського господарства, оскільки без запровадження зважених орендних відносин важко розраховувати на забезпечення оптимальних за своїми розмірами підприємств та їхню адаптацію до умов ринкової економіки, розв'язання соціальних проблем розвитку села [1. с. 7].

Незважаючи на широкий спектр питань, охоплених дослідженнями, невирішеними залишаються проблеми розвитку оренди землі у напрямі формування конкурентного середовища, раціональних розмірів та форм орендної плати, встановлення взаємовигідних відносин між суб'єктами договору оренди землі, створення якісної інфраструктури ринку оренди землі.

**Постановка завдання.** Метою статті є дослідження особливостей сучасних орендних від-

носин в Україні як важливої складової землегосподарювання; стану, перспектив та недоліків в умовах становлення ринку землі, що носить важкий характер, ускладнює її розвиток та породжує соціальні, економічні та політичні проблеми.

**Виклад основного матеріалу.** Раціональне використання землі дозволяє отримати конкурентні переваги у розвитку як аграрної сфери, так і національної економіки в цілому на світовому ринку. В теперішній час орендні відносини займають домінуючу позицію в сільському господарстві.

З 7 квітня 2015 року набрав чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)» від 12 лютого 2015 року №191-VIII (надалі – «Закон про дерегуляцію»). Закон змінює 37 нормативно-правових актів, у тому числі Земельний кодекс України, Закон України «Про оренду землі» та Закон України «Про особисте селянське господарство», які регулюють правовідносини щодо оренди сільськогосподарських земель та сприяють підвищенню позицій України в міжнародному рейтингу Doing Business. Таким чином, законодавство України в окремих сферах приведено у відповідність до законодавства ЄС, в тому числі у частині спрощення процедури оренди земельних ділянок [2].

Перше, що привертає увагу у Законі про дерегуляцію, це звуження переліку істотних умов договору та скасування норми про обов'язковість додатків, які раніше становили невід'ємну частину договору. Відтепер сторони в обов'язковому

порядку повинні погодити лише три умови:

- об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки);
- строк дії договору оренди;
- орендну плату із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату.

Зазначені зміни значно спрощують процес укладення договорів оренди землі та забезпечують гравцям аграрного ринку більш стабільні

**Таблиця 1 – Укладення договорів оренди за строком їх дії по Харківській області станом на 01.07. 2016 р.**

Термін дії договору оренди	Кількість договорів, тис.	% від загальної кількості
до 7 років	31,2	15,7
на 7 років	10,0	5,0
на 8-10 років	73,1	36,8
більше 10 років	84,1	42,4
Всього	198,4	100

*Джерело: звіт ГУ Держгеокадастру у Харківській області за I півріччя 2016 р.*

Терміни дії укладених договорів оренди різні, проте переважаючою є довгострокова оренда терміном більше 10 років, що є позитивним явищем по області. Довгострокова оренда сільськогосподарських земель є ознакою ринкового характеру орендних земельних відносин в Україні, і відображає цивілізований підхід до формування ринкових відносин в аграрному секторі економіки, дає отримати додаткові інвестиції у довгострокове поліпшення землі. Але, така картина не спостерігається по країні в цілому. За даними Держгеокадастру України за 2015 рік, переважаючою є середньострокова оренда (46%, строком дії оренди 6-10 років), довгострокова оренда має тенденцію до збільшення (з 10,4% у 2010 р. до 15,0% у 2015 р.), але її рівень все ж таки залишається недостатнім.

З прийняттям Закону про дерегуляцію на законодавчому рівні громадянам надано право передавати земельні ділянки, призначені для ведення особистого селянського господарства, у користування юридичним особам України. Юридичні особи можуть використовувати такі ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва та фермерського господарства без зміни цільового призначення цих земельних ділянок [3].

Запровадження мінімального строку користування земельною ділянкою сприяє забезпеченню раціонального використання землі. Подібна практика працює в європейських країнах. Так, наприклад, у Франції, яка є одним з найбільших сільськогосподарських експортерів в Європі, встановлений 9-річний мінімальний строк оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, в Бельгії (9 років), Іспанії (5 років), Нідерландах та деяких інших країнах Європейського Союзу (6 років).

З огляду на європейський досвід можна стверджувати, що запровадження в Україні міні-

умови ведення та планування бізнесу.

Більшість селян реалізує своє право на землю за допомогою орендних відносин з аграрними та фермерськими господарствами і іншими суб'єктами господарювання. Станом на 1 липня 2016 року по Харківській області власниками земельних часток (паїв) укладено 198,4 тис. договорів оренди, загальною площею 1 млн. 70,6 тис. га. Укладення договорів оренди за строком їх дії по області наведено в таблиці 1.

мального строку для договорів оренди землі відповідає практиці країн з високою ефективністю сільськогосподарського виробництва. Але у будь-якому разі, сторона договору зберігає право достроково розірвати договір оренди, якщо інша сторона порушує умови договору, скориставшись загальними нормами цивільного законодавства.

З 2 грудня 2016 року діє нова форма типового договору оренди землі. Це передбачено постановою Кабінету Міністрів України від 23 листопада 2016 року № 843, якою внесено зміни до типового договору. Типову форму договору оренди землі приведено у відповідність до вимог законодавства, зокрема, у частині встановлення строку оренди земель сільськогосподарського призначення не менше ніж 7 років, а у разі передачі в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які є земельними ділянками меліорованих земель і на яких проводиться гідротехнічна меліорація, – не менше ніж 10 років [4].

В Україні орендна плата є значно нижчою порівняно з розвиненими країнами. У 2014 р. середній розмір орендної плати в розрахунку на один гектар орендованої землі приблизно склав 37 дол. Орендна плата за один гектар ріллі в Японії становить 1685,7 доларів, Нідерландах – 310 дол., Німеччині – 260 дол. Проте, недосконалості на ринку оренди землі в Україні (мінімальна орендна плата, 7-річний мінімальний термін оренди, місцеве монопольне становище орендарів тощо) та на ринку купівлі-продажу земель сільгосппризначення (передовсім – мораторій на відчуження земельних ділянок сільгосппризначення) дозволяють тримати витрати на оренду сільськогосподарських земель на досить низькому рівні. За прогнозами, із відкриттям ринку купівлі-продажу земель с/г призначення та із

зменшенням зарегульованості ринку як оренди, так і купівлі-продажу, ціна на оренду підвищується і наблизиться до рівня земельної ренти (у 2014 р. земельна рента складала 455 дол/га), що, в свою чергу, зменшуватиме вартість прав оренди землі та, відповідно, цінність такого права як предмета застави.

Чинне земельне законодавство України практично не містить правових норм, спрямованих на забезпечення обігу права оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Можливість застави земельних ділянок та прав на них прямо залежить від можливості їх обігу. Оскільки законодавство не надає орендарям сільськогосподарських земельних ділянок права відчужувати право оренди землі на основі цивільних договорів – купівлі-продажу, міни, дарування тощо, то останні не мають права й використовувати право оренди сільгоспугідь у якості застави для отримання кредитних у банках, що є ознакою ринкового характеру земельних відносин у розвинених країнах світу.

Українські банки скептично ставляться до можливості надання кредитів сільськогосподарським підприємствам під заставу права оренди сільгоспугідь через низьку ліквідність цього права та відсутність практики його оцінювання.

В Україні домінує практика використання земель сільськогосподарського призначення, отриманих у власність селянами в процесі паювання, шляхом передачі земельних ділянок в оренду сільськогосподарським товаровиробникам на основі договору оренди землі. Право оренди землі, по-перше, є правовим інститутом, покликаним об'єднати та узгодити інтереси власника і користувача щодо певної земельної ділянки, які закріплюються у договорі оренди землі як договірні зобов'язання двох сторін – орендодавця та орендаря землі. По-друге, право оренди землі має ще одну юридичну властивість – обігоздатність, яка передбачає, що одна особа (орендар) може передати право оренди землі іншій особі. Тільки за наявності обігоздатності право оренди землі може виступати як об'єкт застави для отримання кредитів банків.

Офіційна позиція Національного банку України в питанні використання права оренди як об'єкта застави у сфері банківського кредитування, яка знайшла відображення у постанові Правління Банку від 30 червня 2016 року № 351 «Про затвердження Положення про визначення банками України розміру кредитного ризику за активними банківськими операціями», отримання банками прав оренди землі як застави для повернення боржниками кредитів є неприйнятною через високі кредитні ризики. Таким чином, можна вважати, що банківський сектор України негативно оцінює можливість використання прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення в якості застави для гарантування пове-

рнення наданих ними кредитів [5].

Реалізації землі сільськогосподарського призначення, що перебуває у державній власності або власності територіальних громад здійснюється за рахунок використання аукціонів, що потребує прозорості, доступності, відстоювання економічних інтересів держави та нульової толерантності до корупції.

За інформацією Держгеокадастру протягом 2016 року в Україні відбулося 550 аукціонів, що 153 аукціони більше, ніж у 2015 році. Загальна площа землі, права оренди на яку були продані через аукціони у 2016 році, зросла майже на 1 тис га до 28,8 тис га (у 2015 році на торгах було продано права оренди на 27,9 тис га). Ціни на оренду через відкриті аукціони є вищими за ціни без проведення аукціонів та мають стійку тенденцію до зростання [6].

Альтернативним інструментом у користуванні землями сільськогосподарського призначення та збільшення інвестицій в аграрний сектор економіки стає емфітевзис.

Відповідно до інформації, оприлюдненої Держгеокадастром України та Міністерством юстиції, динаміка розвитку таких прав в Україні є позитивною: за період з 2011 р. по 2013 р. зареєстровано близько 2,5 тис прав емфітевзису, за 2015 рік – більше 8 тис прав емфітевзису. Також існує практика подальшого перепродажу права емфітевзису (за 2015 рік більше 200 випадків).

Якщо говорити про переваги емфітевзису у порівнянні з орендою, перш за все – це незарегульованість процедур виникнення, переходу, виконання та припинення права емфітевзису і можливість сторін договору визначити ці процедури у договірному порядку. Крім того, можливість використовувати емфітевзис як заставу для кредитних ресурсів.

Право емфітевзису має суттєвий потенціал для вирішення питання щодо заборони відчуження сільськогосподарських земель і використання його в якості предмета застави. Експертна оцінка вартості права емфітевзису строком близько 33-х років дорівнює оцінці права власності. Тому у разі широкого введення емфітевзису у господарську практику, суб'єкти господарювання аграрного сектору одержать потужний інструмент для кредитування [7].

Орендні земельні відносини мають надзвичайно важливе значення для соціально-економічної сфери України. Це пояснюється насамперед тим, що наша держава є аграрною країною, а тому даний сектор економіки потребує особливої уваги. Щодо селян, то для них оренда є додатковим, подекуди і основним, джерелом доходу, від якого в сучасних умовах відмовитись просто нереально. В кінцевому підсумку, дані відносини цікаві та необхідні також орендарям, адже більшість підприємств мають у власності невеликі площі сільськогосподарських угідь, тому

є підстави для висновку, що без орендування землі вони не могли б існувати взагалі.

Головним завданням у розвитку орендних земельних відносин в Україні є: формування відповідного конкурентного орендного середовища; дотримання сторонами умов договірних зобов'язань; удосконалення відносин між власниками і орендарями у питаннях розмірів, форм та повноти виплати орендної плати; підтримання родючості та раціонального використання орендованих земель тощо [1, с. 13].

Таким чином, орендні відносини в нашій державі не характеризуються достатньо високою соціально-економічною та екологічною ефективністю. Тому, на наш погляд, в Україні на сучасному етапі розвитку, коли орендні відносини залишаються переважною формою земельного обігу, варто запровадити дієвий механізм державного регулювання оренди землі, спрямований на забезпечення ефективного землекористування та вирішення соціальних проблем сільського населення.

**Висновки.** Закон про дерегуляцію був прийнятий з метою спрощення документального оформлення відносин оренди землі, він значно скорочує перелік істотних умов договору оренди землі, велика кількість яких укладнювала, поде-

куди невиправдано, укладення договору. За чинним земельним законодавством України право оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення не тільки не може відчужуватися на підставі більшості цивільних правочинів (купівлі-продажу, дарування, міни тощо), але й не може передаватися в заставу. Тому використання права оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення як застави для отримання банківських кредитів є неможливою.

Виходячи з економічних реалій сільськогосподарського землекористування та особливостей його функціонування в Україні, можна стверджувати, що:

1) в Україні існує досить велика різниця між величиною земельної ренти та орендною платою, що обумовлено викривленнями земельного ринку. Діючий мораторій створює економічні передумови для визнання права оренди землі цінним та ліквідним ресурсом, сприяє його ринковій привабливості;

2) скасування мораторію сприятиме перерозподілу земельної ренти на користь власників землі (орендодавців) та обумовлює зростання розміру орендної плати і відповідне зниження вартості (цінності) права оренди таких земель.

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

1. Шибаніна О.В. Орендні земельні відносини: сучасний стан та основні напрями удосконалення / О.В. Шибаніна // Економіка АПК. – 2011. – № 7. – С. 7–13.
2. Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)" від 12 лютого 2015 року №191-VIII [Електронний ресурс] – Режим доступу : [http://www.kmu.gov.ua/control/uk/publish/article?art\\_id=247948390&](http://www.kmu.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=247948390&)
3. Оренда сільськогосподарських земель спрощується [Електронний ресурс] – Режим доступу : <http://jur-gazeta.com/publications/practice/zemelne-agrarne-pravo/orenda-silskogospodarskih-zemel-sproshchuetsya.html>
4. Договір оренди землі укладається за новою формою [Електронний ресурс] – Режим доступу : [http://protokol.com.ua/ua/dogovir\\_orendi\\_zemli\\_ukladaetsya\\_zh\\_novoyu\\_formoyu/](http://protokol.com.ua/ua/dogovir_orendi_zemli_ukladaetsya_zh_novoyu_formoyu/)
5. Застава права оренди сільськогосподарських земель для отримання банківського кредиту: стан та перспективи [Електронний ресурс] – Режим доступу : <http://www.kse.org.ua/uk/research-policy/land/analytical/?newsid=1733>
6. Огляд стану земельних відносин / Випуск 12 грудня 2016 року. - Держгеокадастр України.
7. Емфітевзис чи оренда [Електронний ресурс] – Режим доступу : <http://www.ukragroconsult.com/news/emfitevzis-vs-orenda>
8. Статистичний щорічник Моніторинг земельних відносин в Україні 2014-2015 роки. - Київ, 2016. – 95с.

#### **Гуторов А.И., Ярута М.Ю. Арендные отношения - как гибкий инструмент землехозяйствования в период становления рынка земли в Украине**

*Проанализирован мировой опыт развития арендных отношений, их социально-экономическое значение. Исследовано и отражены особенности развития арендных земельных отношений в аграрном секторе экономики Украины. Определены преимущества, недостатки, причины и факторы, под воздействием которых происходит их развитие. Рассмотрены особенности существующего нормативно-правового поля относительно формирования права собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения в Украине. Определены характерные для земельно-арендных отношений особенности. Обоснованы методические подходы относительно ввода механизма залога права аренды земли и необходимость ее законодательного урегулирования. Акцентированное внимание на современной аграрной политике страны. Исследовано, что принятые в 2015 году изменения уменьшают бюрократические преграды в арендных отношениях, но остае-*

тятся отсутствующим компенсационный механизм контроля рационального использования земли. В Украине арендная плата является значительно ниже сравнительно с развитыми странами. В 2014 г. средний размер арендной платы в расчете на один гектар арендованной земли приблизительно составлял 37 дол. Арендная плата за один гектар пашни в Японии представляет 1685,7 долларов, Нидерландах - 310 дол., Германии - 260 дол. Однако, несовершенству на рынке аренды земли в Украине (минимальная арендная плата, 7-летний минимальный срок аренды, местное монопольное положение арендаторов и тому подобное) и на рынке покупки-продажи земель сельхозназначения (прежде всего - мораторий на отчуждение земельных участков сельхозназначения назначения) позволяют держать расходы на аренду сельскохозяйственных земель на достаточно низком уровне. По прогнозам, с открытием рынка покупки-продажи земель с/г назначения и с уменьшением зарегулированности рынка как аренды, так и покупки-продажи, цена на аренду будет повышаться и приближаться до уровня земельной ренты (в 2014 г. земельная рента составляла 455 дол/а), что, в свою очередь, будет уменьшать стоимость прав аренды земли и, соответственно, ценность такого права как предмета залога. Главным заданием в развитии арендных земельных отношений в Украине является: формирование соответствующей конкурентной арендной среды; сдерживание сторонами условий договорных обязательств; усовершенствование отношений между владельцами и арендаторами в вопросах размеров, форм и полноты выплаты арендной платы; поддержания плодородия и рационального использования арендованных земель и тому подобное. Доказано, что аграрная политика страны нуждается четких решений для развития эффективного аграрного бизнеса, неотъемлемой составляющей которых являются арендные отношения, в качестве приоритета для которых выступает четкое определение статуса владельцев и пользователей земельных участков.

**Ключевые слова:** аренда земли, земли сельскохозяйственного назначения, арендные отношения, договор аренды, рынок земли, арендодатель, арендатор, земельное законодательство, аукцион, кредитование, эмфитевзис.

#### **A. Gutorov, M. Yaruta Leases - As A Flexible Tool Economic Land During The Formation Of The Land Market In Ukraine**

The international experience of development of the lease relations and their socio-economic importance has been analyzed. The special features of the development of the leased relations in the agricultural sector of Ukraine have been studied and highlighted. Advantages, disadvantages, causes and factors under the influence of which their development occurs, have been identified. The special features of the existing legal framework on the formation of the right of ownership to the agricultural land plots in Ukraine have been considered. The special features characteristic for land lease relations have been determined. The methodical approaches to the implementation of the mechanism of pledge of the right to lease of the land and the need for its legal regulation have been grounded. The attention was paid to the modern agricultural policy of the country. It has been investigated that the changes, adopted in 2015, reduce the bureaucratic obstacles to leases, but there is no compensating mechanism of control over the rational use of the land. In Ukraine, the lease payment is much lower compared to developed countries. In 2014 the average amount of the lease payment per hectare of the leased land amounted to approximately USD 37. The lease payment for one hectare of arable land in Japan is USD 1,685.7, the Netherlands - USD 310, and Germany – USD 260. However, imperfections in the land lease market in Ukraine (minimum lease payment, a 7-year minimum lease period, lessees' local monopoly position, etc.) and in the market of the sale and purchase of agricultural land (first of all - a moratorium on the alienation of land plots of agricultural purposes) can keep costs of lease of agricultural land at a very low level. According to the forecasts, with opening agricultural land plots sale and purchase market and with decreasing overregulation of the market as lease, as well as sale and purchase, the price of the lease will be increased and be close to the level of rent (in 2014 the land rent was USD 455/ha), which, in turn, reduce the cost of the land lease rights and, consequently, the value of such rights as collateral. The main objective in the development of the lease land relations in Ukraine is as follows: formation of the relevant competitive lease environment; the parties' compliance with the contractual obligations; improving relations between owners and lessees in terms of sizes, shapes and making the complete lease payment; maintaining the soil fertility and rational use of the leased land, etc. It is proved that the country's agricultural policy needs clear decisions for the development of the effective agricultural business, an integral part thereof is the lease relations, the priority for which is a clear definition of the status of the owners and users of the land plots.

**Keywords:** lease of earth, earth of the agricultural setting, leasings relations, contract of tenancy, market of earth, lessor, leaseholder, land legislation, auction, crediting, fee-farm.

Дата надходження до редакції: 12.03.2017

Резидент: д.е.н., професор Мішенін Є.В.