

**Валентина Боклаг**

доцент кафедри державного управління

та земельного кадастру КПУ м. Запоріжжя, к.держ.упр.

**ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНО-ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ**

У статті визначено теоретичні основи формування земельно-орендних відносин в Україні, а також виявлено їх позитивні й негативні наслідки. Автором запропоновано заходи, які сприятимуть удосконаленню земельно-орендних відносин, зокрема збільшення орендної плати і встановлення її залежно від результатів господарської діяльності та фінансово-економічного стану орендаря, а також визначено необхідність внесення відповідних змін до Податкового кодексу України щодо встановлення мінімальної орендної плати за користування землею. Обґрунтовано доцільність запровадження Законом України «Про оренду землі» мінімального терміну оренди земель сільськогосподарського призначення.

**Ключові слова:** оренда землі, земельно-орендні відносини, державне регулювання, ринок земель, договір оренди, раціональне землекористування.

**Valentina Boklag****STATE REGULATION OF LAND LEASE RELATIONS IN UKRAINE**

The paper defines the theoretical basis for the formation of land-lease relations in Ukraine, but also revealed their positive and negative consequences. The author suggests measures that will contribute to the improvement of land lease relations, in particular an increase in rent and install it according to the results and the financial and economic condition of the tenant, and identified the need for appropriate amendments to the Tax Code of Ukraine concerning establishment of minimum lease payments for land. The expediency of implementing the Law of Ukraine "On Land Lease" minimum term lease of agricultural land.

**Keywords:** land rent, land leases, government regulation, land market, lease, rational land use.

**Валентина Боклаг****ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ  
ЗЕМЕЛЬНО-АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ В УКРАИНЕ**

В статье определены теоретические основы формирования земельно-арендных отношений в Украине, а также выявлены их положительные и отрицательные последствия. Автором предложены меры, способствующие совершенствованию земельно-арендных отношений, в частности увеличение арендной платы и установление ее в зависимости от результатов хозяйственной деятельности и финансово-экономического состояния арендатора, а также определена необходимость внесения соответствующих изменений в Налоговый кодекс Украины относительно установления минимальной арендной платы за пользование землей. Обоснована целесообразность введения Законом Украины «Об аренде земли» минимального срока аренды земель сельскохозяйственного назначения.

**Ключевые слова:** аренда земли, земельно-арендные отношения, государственное регулирование, рынок земель, договор аренды, рациональное землепользование.

☞ На сьогодні в Україні продовжує формуватися система ринкових земельних відносин, основними складовими якої є: оренда, застава, купівля-продаж, обмін, дарування, успадкування тощо. Серед них найпоширеніша – оренда землі, тому на практиці її на законодавчому рівні 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.

☞ Проблематика розвитку земельно-орендних відносин є предметом досліджень широкого кола вітчизняних науковців, таких як Н. В. Андрусенко, Д. І. Бабміндра, І. К. Бистряков, Б. М. Данилишин, Д. С. Добряк, А. Г. Мартин, Л. Я. Новаковський, О. С. Новоторов, А. М. Третьяк, М. А. Хвесик, О. М. Шпичак та інших. При достатньо широкому спектрі досліджень, зокрема, питань користування землею на умовах оренди, потребують особливої уваги дослідження питань державного регулювання орендних відносин, їх розвитку та шляхів вдосконалення, що є важливою передумовою впровадження збалансованого землегосподарування.

☞ Метою статті є визначення теоретичних основ формування земельно-орендних відносин в Україні, а також виявлення їх позитивних і негативних наслідків за період незалежності країни; науково обґрунтувати та запропонувати заходи щодо вдосконалення державного регулювання земельно-орендних відносин на законодавчому рівні.

☞ У сучасних умовах ринкової економіки, реформування відносин власності, структурної перебудови економіки зростає роль різних форм надання майна в тимчасове платне користування. Найбільшого поширення в цьому напрямі набула оренда. Як форма господарювання вона має певні переваги – збереження працівниками своїх робочих місць, поступове оволодіння технологією підприємництва, накопичення власних коштів і майна та можливість (в умовах України) використання цих коштів при приватизації орендованого майна, вона забезпечує еволюційний перехід до недержавної форми власності й самостійного підприємництва.

З точки зору суспільства, розвиток орендних відносин підвищує мотивацію орендарів до праці, сприяє збільшенню обсягів виробництва сільськогосподарської

продукції та наповненню товарами ринків, веде до створення конкурентного середовища і розвитку підприємництва, тому є доцільним вдосконалювати на державному рівні такі відносини. Український ринок об'єктів оренди є досить різномірним і масштабним. У ст. 5 Закону України «Про оренду державного і комунального майна» визначено наступні групи об'єктів оренди:

- цілісні майнові комплекси підприємств, організацій, їхніх структурних підрозділів (цехів, ділянок, філій);
- будинки, споруди, приміщення, об'єднані назвою «нерухоме майно»;
- інше, крім будинків, споруд і приміщень, окреме індивідуально визначене майно;
- державне і комунальне майно, що виявилось на балансах господарчих товариств, створених у процесі приватизації чи корпоратизації.

З прийняттям Земельного кодексу України у грудні 1990 р. відновлено підхід до оренди як до можливої форми тимчасового користування землею, а з прийняттям у 1998 році Закону України «Про оренду землі» об'єктами оренди стали земельні ділянки як сільськогосподарського, так і несільськогосподарського призначення. Оренда землі у період земельної реформи є і буде залишатися головною формою використання землі господарюючими суб'єктами. Саме оренда має сприяти створенню привабливого інвестиційного клімату в усіх галузях економіки, а також повномасштабному включенню в активний господарський обіг найважливішої продуктивної сили – землі. Відродження оренди землі в сучасній Україні є не тільки кроком до побудови цивілізованих земельних відносин на селі, а й долає ідеологічне несприйняття колишньою державною і партійною владою таких важливих для суспільства відносин, як оренда.

У Радянському Союзі діюче законодавство про оренду передбачало три зовсім різні її види: оренду підприємств трудовим колективом (організацію орендарів), оренду майна громадянами і внутрішньогосподарський орендний підряд. Однак, основні норми, які їх регулювали, були зведені в єдиний законодавчий акт – Основи законодавства Союзу РСР і союзних республік про оренду. Мали місце спеціальні правові акти, присвячені окремим видам оренди.

Вивчення розвитку орендних відносин виявило ряд негативних явищ. Головне з них – примусове нав'язування трудовим колективам орендних відносин без урахування конкретних на це умов. Повсюдний орендний рух вилився в чергову кампанію, у тотальне залучення селян, малозрозумілих для них відносин. Серйозним недоліком було й те, що під внутрішньогосподарську оренду не було відведено надійної договірної, а також законодавчої основи. У більшості господарств замість договору про оренду користувалися звичайним внутрішньогосподарським положенням про колективний підряд, складений в інтересах адміністрації. Керівники та спеціалісти старанно розписували в такому документі обов'язки виробників та систему санкцій за певні прогалини в роботі та порушення трудової дисципліни, а про власні обов'язки йшлося загалом. Внаслідок цього адміністрація не забезпечувала орендарів необхідними матеріалами і ресурсами, виділяла їм гірші землі, старі й покинуті будівлі з примітивним обладнанням або зовсім без нього.

Схвалена Верховною Радою України в 1991 році Концепція роздержавлення і приватизації підприємств, землі й житлового фонду визнала багатуокладну соціально орієнтовану ринкову економіку, головною метою якої було роздержавлення і приватизації державної власності. Досягнення цієї мети мало забезпечувати створення

«сприятливого економічного та законодавчого середовища». За Концепцією, оренда майна громадянами та їх господарськими об'єднаннями була визнана однією з трьох основних форм роздержавлення, а викуп майна, зданого в оренду з викупом, – однією з форм приватизації. Таким чином, необхідність приватної власності на землю та її оренда зумовлені об'єктивною закономірністю існування невідповідності між землеволодінням і землекористуванням. Прийняття Закону України «Про оренду землі» та включення до Земельного кодексу України положення про приватну власність і оренду землі стало одним з важелів приведення виробничих відносин на селі відповідно до рівня розвитку продуктивних сил та виробничих відносин.

Після розпаювання сільськогосподарських угідь значного розвитку набула оренда земельних часток (паїв) на основі Указу Президента України від 10 листопада 1994 року № 666/94 «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 [3]. Із прийняттям нового Земельного кодексу України та Закону України «Про оренду землі» створено законодавчо-правову базу орендних відносин, що дало змогу широко використовувати їх при створенні нових агроформувань. Стаття 3 зазначеного закону трактує поняття оренди як платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендарю для здійснення підприємницької та іншої діяльності. Орендні відносини ґрунтуються на договорі оренди, який укладається між орендарем та орендодавцем за визначеною в Законі формою, після чого проводиться його державна реєстрація [4].

Розвиток земельно-орендних відносин на основі сучасної законодавчої бази – це один із шляхів до створення сучасного ринку землі. Оренда дає змогу орендарю швидше адаптуватися до ринкової кон'юнктури, змінюючи розміри земельних площ, що ним використовуються. Нарешті, оренда порівняно з купівлею значно підвищує ліквідність землі у разі, коли господарство треба ліквідувати, а гроші вилучити. Отже, поділ функцій між орендодавцем та орендарем – це поділ коштів і ділових ризиків, де кожна із сторін вносить свою частку відповідальності за діловий ризик. Такий поділ – об'єктивно необхідна умова раціонального землекористування.

Нині вже є достатньо інформації для того, щоб стверджувати, що майбутнє сільського господарства України великою мірою залежатиме від розвитку в ньому земельно-орендних відносин завдяки:

- зміні законодавчих норм таким чином, щоб суб'єктом власності був не колектив, а селянин;
- прийняттю законодавчих актів і механізмів їх реалізації, які сприяли б розвитку земельно-орендних відносин;
- зниженню розміру митного збору за передавання земельної ділянки у спадщину та дарування, через концентрацію продуктивних угідь у руках найбільш активної частини сільського населення.

Отже, в найближчі роки єдиним реальним шляхом створення оптимальних сільськогосподарських землекористувань ринкового типу є оренда землі, і як форма ринкових операцій із землею вона повинна сприяти руху землі до ефективного господаря. Дбайливе, раціональне землекористування з перспективами на майбутнє безпосередньо пов'язане з тривалістю орендних відносин. Терміни дії укладених договорів оренди у нашій державі різні, проте домінуючою є короткотермінова оренда

строком до п'яти років. Це негативне явище, яке свідчить про перевагу споживацького підходу до використання земельних ресурсів, розрахованого на одержання прибутків без додаткових витрат на охорону земель і збереження родючості ґрунтів. Так, станом на 01.01.2013 року частка договорів оренди терміном до п'яти років становила 50,7 % загальної кількості договорів, а частка договорів понад десять років – тільки 14,8 % [3].

Короткотермінова оренда не задовольняє інтересів орендодавців і не забезпечує умов для раціонального використання та охорони ґрунтів і дотримання вимог сівозмін, оскільки орендарі не здійснюють додаткових капіталовкладень у поліпшення якості земель. Потрібний певний час для того, щоб витрати на збереження й підвищення родючості ґрунтів змогли себе окупити, повна віддача від них буде через період, що перевищує строк оренди. Короткотермінова оренда земельних ділянок – це шлях до одержання прибутків із мінімальними витратами для збереження родючості ґрунту. Тому в більшості розвинутих країн переважно укладають довготермінові договори оренди (їхня частка становить 90 %) строком від 9–10 років і більше. Законодавством цих держав встановлено мінімальний термін оренди землі. Наприклад, у Нідерландах – це шість та дванадцять років, Люксембурзі – шість і дев'ять, у Франції – дев'ять, Швеції – десять, Бельгії – 9-18 років.

Чинним законодавством Італії визначено мінімальний строк оренди – шість років для земельних ділянок, розміщених у гірських районах, а за умови оренди господарства загалом – 15 років. В Австрії цей термін становить п'ять років, а для ведення садівництва й виноградарства – до 15 років. Мінімальний строк оренди для орендарів, які використовують найману працю у Португалії, сягає десять років. Законодавством Бельгії регламентовано оренду на термін дев'ять, 18 і 27 років. У Китаї в оренді знаходиться близько 95 % площ, а середній термін оренди визначено 30–50 років при освоєнні цілинних земель та 50–70 років у разі освоєння перелогів [5].

Короткотермінова оренда сільськогосподарських земель – ознака неринкового характеру орендних земельних відносин у нашій державі, тобто при цьому відсутній цивілізований підхід до формування ринкових відносин в аграрному секторі економіки. В Україні неринковий характер орендних відносин проявляється також у наявності фактів неповної, несвочасної сплати орендної плати [1].

Згідно із Законом України «Про оренду землі», орендна плата за землю може справлятися в грошовій, натуральній і відробітковій формах або у їх поєднанні. Обсяг, форми й терміни сплати орендної плати встановлюються за домовленістю сторін і зазначаються у договорі оренди. Величина орендної плати визначається у відсотках від грошової оцінки землі з урахуванням коефіцієнтів індексації, якщо інше не передбачено в договорі.

На нашу думку, із підвищенням ефективності аграрного виробництва та зростанням економічного становища орендарів розмір орендної плати повинен збільшуватися, оскільки визначальним критерієм земельної власності є не сама наявність земельної ділянки, а дохід, який можна з неї одержати. Практика встановлення орендної плати в різних державах неоднакова. У країнах ЄС орендна плата за використання сільськогосподарських земель у середньому сягає 20–25 % вартості врожаю, або 2,5 % вартості землі. Висока орендна плата в Швеції – 7–9 % вартості реалізованої продукції. Причому кожні три роки вона зростає в 1,5 рази, що зумовлено підвищенням цін на засоби виробництва і продукцію сільського господарства. У Данії залежно від

якості орендованої землі орендна плата коливається в межах 16–20 % вартості врожаю [5].

У нашій державі 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 року № 725 внесено зміни до Указу Президента України від 2 лютого 2002 року № 92 «Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян – власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)». Змінами збільшено мінімальний розмір орендної плати від 1,5 до не менше 3 % визначеної відповідно до законодавства вартості земельної ділянки, земельної частки (паю) [2]. Вважаємо, що така плата має поступово зростати залежно від результатів господарської діяльності та фінансово-економічного стану орендаря. Але стає зрозумілим, що це тільки побажання, оскільки жодний із договорів оренди не передбачає залежності орендної плати від результатів господарської діяльності орендаря. Причина полягає в самому підході до визначення орендної плати, яка залежить не від якості використання землі, а від синтетичного показника – грошової оцінки земельної ділянки.

☞ Оренда є дуже важливим аспектом на сучасному етапі земельних відносин. Тому зважаючи на те, що на законодавчому рівні досі не вирішено питання ринку земель сільськогосподарського призначення, вважаємо за необхідне вдосконалити земельно-орендні відносини шляхом: збільшення орендної плати за користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення від 3 до 5 відсотків і внести відповідні зміни до Податкового кодексу України; запровадження Законом України «Про оренду землі» мінімального терміну оренди земель сільськогосподарського призначення на рівні 10 років з метою дбайливого, раціонального землекористування.

#### Література.

1. Андрусенко Н. В. Формування та регулювання ринку землі : наукове видання / Н. В. Андрусенко // Вісник Білоцерківського державного аграрного університету. Вип.63. – Біла церква: БНАУ, 2009. – С. 104-107.
2. Антіпова Л. І. Оренда земля з погляду породжувальних нею відносин / Л. І. Антіпова // Економіка АПК: Міжнародний науково-виробничий журнал. – 2010. – № 3. – С.9–14.
3. Нікітенко В. М. Оренда землі: нотаріальне посвідчення та державна реєстрація / В. М. Нікітенко // Землевпорядник вісник : науково-виробничий журнал. – 2012. – № 11. – С.32–35.
4. Коритник М. Державне регулювання орендних відносин земель сільськогосподарського призначення / М. Коритник // Землевпорядник вісник : науково-виробничий журнал. – 2014. – № 4. – С. 27–32.
5. Шпичак О. М. Проблеми земельної реформи і ціни землі сільськогосподарського призначення / О. М. Шпичак // Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. Серія «Економіка, аграрний менеджмент, бізнес». Вип.168. Ч.1: збірник наукових праць / редкол. Д.– О. Мельничук. – К. : НУБІПУ, 2011. – С. 10–17.