

УДК 336.226.1:63

І. М. Ушакова-Кирпачкандидат економічних наук
ПВНЗ "Кіровоградський інститут державного та муніципального управління
Класичного приватного університету"**ЕКОНОМІКО-ПРАВОВІ АСПЕКТИ ОРЕНДНОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ**

У статті розглянуто основні економіко-правові підходи до користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення на умовах оренди. Визначено об'єктивні причини популярності земельної оренди в Україні, а саме: відсутність достатніх коштів для налагодження землевласниками власного сільгоспвиробництва, наявність значної частки мешканців сільської місцевості – землевласників передпенсійного або пенсійного віку, можливість матеріальної підтримки для власників земельних паїв у зв'язку з високим рівнем безробіття в сільській місцевості. Подано науково-практичні рекомендації щодо зміни окремих умов Типового договору оренди земель сільськогосподарського призначення.

Ключові слова: оренда земель сільськогосподарського призначення, орендар, орендодавець, орендна плата, довідка про склад ґрунту.

I. Вступ

Функціонування правового й організаційно-економічного середовища для розвитку сільськогосподарського виробництва в усіх формах господарювання на сьогодні пройшло етапи створення та розвитку. За наявності низки проблем у системі використання земельних ресурсів на особливу увагу заслуговують проблеми правового регулювання оренди земель сільськогосподарського призначення, визначення реальних розмірів платежів за їх оренду та механізмів їх сплати.

Отримання земельних ділянок у користування на умовах оренди є одним з найбільш поширених засобів набуття прав щодо земельних ділянок в Україні, реалізації можливостей здійснення широкомасштабного інвестування в розвиток сільського господарства України. Особливо це стосується оренди земель сільськогосподарського призначення. Адже саме завдяки сільськогосподарським угіддям, які становлять майже 69% усіх земель України, ми посідаємо перше місце в Європі та входимо до 12 країн – лідерів світу [7]. На одного мешканця припадає близько 0,82 га сільськогосподарських угідь (у тому числі 0,65 ріллі), тоді як у середньому в Європі – 0,44 (0,25 ріллі). Сьогодні близько 80% землевласників здають свої паї в оренду [6].

У цьому випадку земля як цінна складова національного багатства держави виступає, перш за все, об'єктом суспільно-економічних відносин, засобом агровиробництва, який має свою ціну, зокрема комерційну. У зв'язку з продовженням дії мораторію (заборони на відчуження та зміну цільового призначення земельних ділянок сільськогоспо-

дарського призначення, заборони внесення права на земельну частку (пай) до статутних капіталів господарських товариств) відносини оренди земель сільськогосподарського призначення набули найвищого ступеня актуальності. Відповідно оренда земель на практиці є, по суті, єдиною формою землекористування, яка забезпечує функціонування та розвиток аграрної галузі економіки України. Тому значущість України як великого аграрного виробника, особливо в умовах світової продовольчої кризи, тільки підвищуватиметься.

II. Постановка завдання

Мета статті – дослідження економіко-правових підходів до користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення на умовах оренди та визначення науково-практичних рекомендацій щодо зміни окремих умов Типового договору оренди земель сільськогосподарського призначення.

III Результати

У вітчизняному правознавстві багато питань стосовно інституту права землекористування, правового регулювання оренди земель сільськогосподарського призначення у різні часи розглядали такі відомі учені, як: В. Андрейцев, А. Бобкова, А. Гетьман, Д. Добряк, В. Жушман, В. Костицкий, С. Кравченко, П. Кулинич, Н. Малишева, А. Мартин, А. Мірошниченко, В. Мунтян, О. Погрібний, В. Попов, Б. Розовський, В. Семчик, А. Статівка, Н. Титова, А. Третяк, Ю. Шемшученко, М. Шульга, В. Янчук та ін.

На основі проведених досліджень визначено, що в більшості країн основним правовим титулом землекористування є право оренди – строкового платного володіння та користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для підприємницької й

інших видів діяльності. Попри всі відмінності, що існують у правовому регулюванні орендних відносин різних країн, відзначимо одну важливу тенденцію: при оренді земель сільськогосподарського призначення мінімальний термін оренди встановлюється відповідно до тривалості сівозміни; максимальний строк оренди та мінімальні розміри земельних ділянок, наданих у користування, визначені з урахуванням можливостей стимулювання орендарів до раціонального використання земель і постійного відновлення родючості ґрунтів. Досягається це шляхом застосування економічних механізмів землекористування та надання державної підтримки лише тим господарствам, що досягають певного розміру.

Популярність земельної оренди в Україні зумовлена такими об'єктивними причинами, як: відсутність достатніх коштів для налагодження землевласниками власного сільгоспвиробництва, наявність значної частки мешканців сільської місцевості – землевласників передпенсійного або пенсійного віку, можливість матеріальної підтримки для

власників земельних паїв у зв'язку з високим рівнем безробіття в сільській місцевості. Крім того, великих обсягів набуло отримання земельних ділянок сільськогосподарського призначення у спадщину особами, що проживають у містах і на великих відстанях від успадкованої землі та здебільшого не мають зацікавленості у використанні й охороні належних їм земель.

Наслідком масових порушень земельного законодавства та норм раціонального природокористування і, відповідно, недосконалої організаційно-правових механізмів контролю за використанням та охороною земель стало зниження вмісту гумусу в ґрунтах орних земель України. Згідно з даними табл. 1 майже в усіх регіонах України відбувається зниження вмісту гумусу як основного енергетичного ресурсу, що забезпечує врожайність сільськогосподарських культур. Зазначене зумовлено недостатнім внесенням органічних добрив, а також постійним збільшенням площ як просапних, так і тих, що надто виснажують ґрунтовий покрив культур (ріпак, соняшник).

Таблиця 1

Динаміка вмісту гумусу в ґрунтах орних земель України*

Області	Вміст гумусу, %				Зниження вмісту гумусу за 1961–2001 рр.	
	1882	1961	1981	2001	абсолютне	відносне у % до 1961 р.
Республіка Крим	3,0	2,8	2,4	2,3	0,5	17,8
Вінницька	3,5	3,1	2,9	2,8	0,3	9,7
Волинська	2,0	1,8	1,6	1,6	0,2	11,0
Дніпропетровська	5,5	4,9	4,5	4,4	0,5	10,2
Донецька	5,0	4,6	4,3	4,2	0,4	8,7
Житомирська	2,6	2,3	1,9	1,5	0,8	34,8
Закарпатська	-	3,1	2,8	2,6	0,5	16,1
Запорізька	4,0	3,4	3,1	3,0	0,4	11,8
Івано-Франківська	-	2,9	2,5	0,4	0,4	13,8
Київська	4,0	3,3	3,1	2,8	0,5	15,2
Кіровоградська	5,5	4,8	4,5	4,3	0,5	10,4
Луганська	5,5	4,7	4,4	4,2	0,5	10,6
Львівська	-	2,5	2,1	2,0	0,5	20,0
Миколаївська	4,5	4,1	3,8	3,3	0,8	19,5
Одеська	4,2	3,7	3,3	3,2	0,5	13,5
Полтавська	5,0	4,3	4,0	3,9	0,4	9,3
Рівненська	-	2,3	1,9	1,9	0,4	17,4
Сумська	4,5	4,0	3,7	3,6	0,4	10,0
Тернопільська	3,6	3,3	3,0	2,9	0,4	12,1
Харківська	7,0	5,3	4,9	4,6	0,7	13,2
Херсонська	3,0	2,6	2,3	2,2	0,4	15,3
Хмельницька	3,5	3,1	2,8	2,7	0,4	12,9
Черкаська	4,0	3,5	3,2	3,1	0,4	11,4
Чернівецька	4,0	3,4	3,0	2,9	0,5	14,7
Чернігівська	4,0	3,4	3,0	2,9	0,5	13,6
Україна (загалом)	-	3,5	3,2	3,1	0,4	11,4

*Примітка. Дані таблиці розраховані на основі досліджень Інституту ґрунтознавства агрохімії і Інституту землеустрою УААН [3].

Спирним питанням залишається діапазон у термінах оренди земель сільськогосподарського призначення, адже більшість землевласників передають свої паї в короткострокове користування терміном 1–5 років, третина землевласників надають перевагу середньостроковій оренді (6–10 років) і лише близько 14% селян наважуються на дов-

гострокову оренду, яка може сягати півстоліття [6]. Приблизно 1,5 млн гектарів ріллі не використовуються протягом термінів, що перевищують один рік [5]. Тому більшість науковців вважають за доцільне встановлення на законодавчому рівні мінімального терміну оренди землі сільськогосподарського призначення до 7 або 15 років, що дасть

можливість сільгоспвиробникам запровадити сівозміну, планувати свою роботу на тривалу перспективу, вкладати більше інвестицій і мати від того суттєвіший зиск.

Поряд з цим виникає питання розмірів плати за використання земель сільськогосподарського призначення в Україні. Зрозуміло, що в кожному регіоні своя цінова орендна планка за землю. Так, середній розмір плати за 1 орендований гектар землі на Кіровоградщині сільгоспвиробники сплачують за рік 888,18 грн, у Полтавській області – 1120 грн, а в Житомирській набагато менше – 308 грн. Полтавщина лідирує і за розміром орендованого платежу за весь пай, який сягає 4245 грн. Останню позицію за цим показником посідає Чернівецька область: плата за пай тут становить лише 786 грн, але це пов'язано і з тим, що на Буковині розміри паїв значно менші – в середньому трохи більше гектара [6]. Свою роль у відмінностях у платі за пай відіграють також родючість ґрунтів та конкуренція серед орендарів.

На законодавчому рівні розмір та умови внесення орендної плати встановлюються у договорі оренди між орендодавцем (власником) і орендарем відповідно до п. 288.4 ст. 288 Податкового кодексу. Відповідно до ст. 21 Закону № 161, орендна плата за землю – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою. Розмір, форма і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди (крім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які встановлюються відповідно до Податкового кодексу). Водночас п. 288.5 ст. 288 цього Кодексу визначено, що розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу не може бути менше ніж 3% нормативної грошової оцінки [3].

На практиці відсоток орендної плати за земельну ділянку сільськогосподарського призначення може коливатися в межах 1–5%. Так, наприклад, станом на 2013 р. із 212 933 договорів оренди земельних часток (паїв) на Кіровоградщині більшість укладено з відсотком орендної плати більше ніж 3%, що становить близько 95,9% від загальної кількості досягнутих домовленостей між землевласниками та товаровиробниками. В іншому випадку Верховним Судом України в постанові від 2 грудня 2014 р. № 21-274а14 визначено нижню граничну межу річної суми орендної плати, незалежно від того, чи збігається її розмір з указаним у договорі [4].

Проблемним залишається питання не своєчасної сплати чи повної несплати орендних платежів за землю. До цього додається поширений в Україні спосіб оплати за надану в оренду землю – натуральна форма. Але типовою формою договору оренди

не передбачено обов'язкове урахування типів, видів, сортів і ціни сільгосппродукції, якою розраховуються орендарі за орендовані землі. Не визначено порядок оцінювання якості та ціни такої продукції й суб'єкта владних повноважень, який міг би фіксувати реальну вартість сільгосппродукції на час оплати орендних платежів.

На часі необхідність визначення умов укладання індивідуальних договорів оренди з урахуванням категорії землі, її особливостей використання, розмірів та форми орендної плати, видів сільськогосподарської продукції, яка може бути використана як орендна плата.

Доцільним для визначення розмірів орендної плати вважаємо проведення геологічного аналізу ґрунтів, спрямованого на виявлення особливостей земельного складу певної місцевості. Лабораторний аналіз взятого на місці зразка ґрунту допоможе визначити цілий ряд показників: повний мінеральний склад, рівень вологості, щільність, ступінь стійкості до навантажень тощо. Рекомендації, зазначені в довідці про геологічний склад ґрунтів, дадуть можливість землевласникам і землекористувачам динамічно вести господарювання в ринкових умовах з урахуванням як ринкових, так і екологічних умов.

Наявність довідки про склад ґрунту є рекомендованою, але не обов'язковою частиною договору оренди землі (як, наприклад, схема (план) земельної ділянки, кадастровий план земельної ділянки, акт визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), акт-приймання передачі об'єкта оренди, проект відведення земельної ділянки). Погоджуючись на проведення досліджень ґрунту і ґрунтових вод, орендар отримує розгорнутий аналітичний звіт із прогнозами й перспективами розвитку тих або інших явищ, пов'язаних з особливостями ґрунту визначеної земельної ділянки. Таким чином можна захистити цю територію від агресивних природних явищ: підтоплення, зсуви, карстові та ерозійні процеси тощо. Вартість такого аналізу залежатиме від технічних характеристик території та конкретної земельної ділянки та включатиме проведення комплексу процесів – ряду польових робіт на земельній ділянці, лабораторних аналізів та камеральної обробки даних з подальшим звітом і формуванням довідки про геологічний склад ґрунтів [1].

Підбиваючи підсумки, зазначимо, що одностайності з приводу того, яким має бути ринок землі, немає досі. Погляди на вирішення цієї проблеми різні – аж до протилежних: від формування виключно ринку оренди землі до зняття будь-яких обмежень на передачу у власність або торгівлю землями сільськогосподарського призначення. Через заборону купівлі-продажу земель сільсько-

господарського призначення деформується природа приватної власності, адже власник не може використати землю як інструмент залучення кредитів та інвестицій, оскільки є мораторій і не можна пропонувати її в заставу, а право на оренду землі віддати в заставу важко. З іншого боку, такими, що сприяють забезпеченню гарантій прав власників та користувачів земельних ділянок, залишаються питання визначення реальної (ринкової) ціни земельних ділянок, створення прозорої й ефективно працюючої системи державної реєстрації прав на земельні ділянки, здійснення заходів щодо вирішення проблеми невиконання рішень національних судів, що захищають права та інтереси осіб – орендарів земель України.

IV. Висновки

Підсумовуючи викладене, можемо надати такі рекомендації щодо вдосконалення Типової форми договору оренди земельної ділянки:

1. Визначити в договорі мінімальний розмір плати за використання земель сільськогосподарського призначення всіх форм власності на рівні не менше від встановлених загальнообов'язкових 3% нормативно-грошової оцінки земельної ділянки.

2. Встановити мінімальний термін оренди землі сільськогосподарського призначення до 7 або 14 років, що дасть можливість запровадити сівозміну, планувати свою роботу на тривалу перспективу, вкладати більше інвестицій.

3. Невід'ємною складовою договору оренди є акт приймання-передачі земельної ділянки. Доцільним при цьому є проведення додаткового аналізу проб ґрунтів земельної ділянки за рахунок однієї зі сторін, визначених договором оренди.

Список використаної літератури

1. Довідка про геологічний склад ґрунту [Електронний ресурс] // Сайт ТОВ "Гео-

топ". – Режим доступу: <http://geodez.com.ua/spravka-o-geologicheskom-sostave-gruntov/>.

2. Мартин А. Г. Регулювання ринку землі в Україні: монографія / А. Г. Мартин. – Київ: Аграр Медіа Груп, 2011. – С. 78.
3. Податковий кодекс України // Відомості Верховної Ради України. – 2011. – № 13–14, № 15–16, № 17. – Ст. 112.
4. Податок погодженню не підлягає. Текст Постанови ВСУ від 02.12.2014 р. № 21-274a14 // Закон і бізнес [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zib.com.ua/ua/114122-vs_zrobiv_visnovok_schodo_rozmirivorendnoi_plati_za_zemlyu.html.
5. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення порядку продажу права оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення та результати його громадського обговорення: Проект Закону України [Електронний ресурс] // Офіц. веб-сайт Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру. – Дата оприлюднення 18.07.2014. – Режим доступу: <http://land.gov.ua/zakonotvorchadiialnist/633.html>.
6. Тернівський Т. Проблеми оренди землі [Електронний ресурс] / Т. Тернівський // Результати Національного прес-клубу з аграрних та земельних питань від 17.07.2014. – Режим доступу: http://ukrapk.com/news/ua/problemi_orendi_zemli.html.
7. Третяк А. Інституціональне забезпечення обороту земельних ділянок сільськогосподарського призначення та прав на них у контексті формування нормативно-правової бази / А. Третяк // Землепорядний вісник. – 2010. – № 10. – С. 13–19.

Стаття надійшла до редакції 01.05.2015.

Ушакова-Кирпач И. М. Экономико-правовые аспекты арендного землепользования

В статье рассмотрены основные экономико-правовые подходы к использованию земельных участков сельскохозяйственного назначения на условиях аренды.

Определены объективные причины популярности земельной аренды в Украине, а именно: отсутствие достаточных средств для налаживания землепользователями собственного производства, наличие значительной составляющей жителей сельской местности – собственников земли предпенсионного или пенсионного возраста, возможность материальной поддержки для собственников земельных паев в связи с высоким уровнем безработицы в сельской местности. Указаны научно-практические рекомендации по изменению отдельных условий Типового договора аренды земель сельскохозяйственного назначения.

Ключевые слова: аренда земель сельскохозяйственного назначения, арендодатель, арендатор, арендная плата, справка о составе почвы.

Ushakova-Kirpach I. Economic and Legal Aspects of the Land Lease

The article describes the basic economic and legal approaches to the use of agricultural land under lease. Objective reasons for the popularity of land leases in Ukraine are defined, namely: lack of sufficient funds to establish land users own production, the presence of a large part of the rural population –

owners of the land pre-retirement or retirement age, the possibility of financial support for the owners of land shares in connection with the high level of unemployment in rural areas.

Scientific and practical recommendations are indicated to change certain terms of the lease agreement of the agricultural land.

It is marked about the necessity of decision for an agreement low-limit of paying for the use of the agricultural lands of all patterns of ownership at level not less than set obligatory 3% normatively money estimations of lot land.

It is suggested to set the minimum term of lease of earth of the agricultural setting to 7 or 14 years. It will enable to inculcate a crop rotation, plan the work on the protracted prospect, to inlay more investments.

It is marked that inalienable part of contract of tenancy is an act of acceptance-transmission of lot land. It is indicated on expedience of lead through of additional analysis of tests of soils of lot land due to one of sides, certain the contract of tenancy.

Key words: *rent of agricultural land, the landlord, the tenant, the rent, the information on the soil's composition.*