

**С.В. Грошев, аспірант\***

**Харківський національний аграрний університет ім. В.В. Докучаєва**

## **ОРЕНДНІ ВІДНОСИНИ ЯК СКЛАДОВА ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ В УКРАЇНІ**

*У статті розкрито механізм оренди земельних ділянок де ключовим аспектом є визначення рівня орендної плати за земельні частки (паї). Розглянуті напрямки розвитку оренди і орендних відносин в сільському господарстві.*

*Показано, що розвиток орендних відносин має важливе значення як для ведення стабільного сільськогосподарського виробництва так і для соціального захисту громадян. Обґрунтовано, що господарська діяльність сучасних сільськогосподарських підприємств та фермерських господарств, яка базується на оренді землі, сприяє підвищенню ефективності сільськогосподарського виробництва.*

***Ключові слова:** орендні відносини, організаційно-правове забезпечення, орендна плата, земельна реформа, використання земельних ресурсів.*

**Постановка проблеми.** Орендні земельні відносини мають важливе значення для соціо- еколого-економічної сфери України. Це пояснюється насамперед тим, що наша держава є аграрною країною, а тому даний сектор економіки потребує особливої уваги. 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. Щодо селян, то для них оренда є додатковим, подекуди і основним, джерелом доходів, від якого в сучасних умовах відмовитись просто нереально.

В сучасних умовах розвитку, оренда стала найпоширенішим засобом використання сільськогосподарських земель, і тому питання розвитку орендних відносин є надзвичайно актуальним.

---

\* Науковий керівник – Гуторов О.І., д-р екон. наук, професор, завідувач кафедри менеджменту організацій

**Аналіз останніх досліджень.** Орендні відносини є одним із впливом на ефективність використання земельних ресурсів. Сутність, природу і розвиток земельних та орендних відносин у сільському господарстві України вивчали Кваша С.М. [1], Кошкалда І.В. [2], Саблук П.Т. [3], Третяк А.М. [4], Ходаківська О.В. [5], Прус Ю.О. [6], Гуторов А.О. [7], Бойко Л.М. [8], Бухало О.В. [9], Гуторов О.І., Грошев С.В. [10], Ряснянська А.М. [11], Федоров М.М. [12], Добряк Д.С. [13] та багато інших науковців.

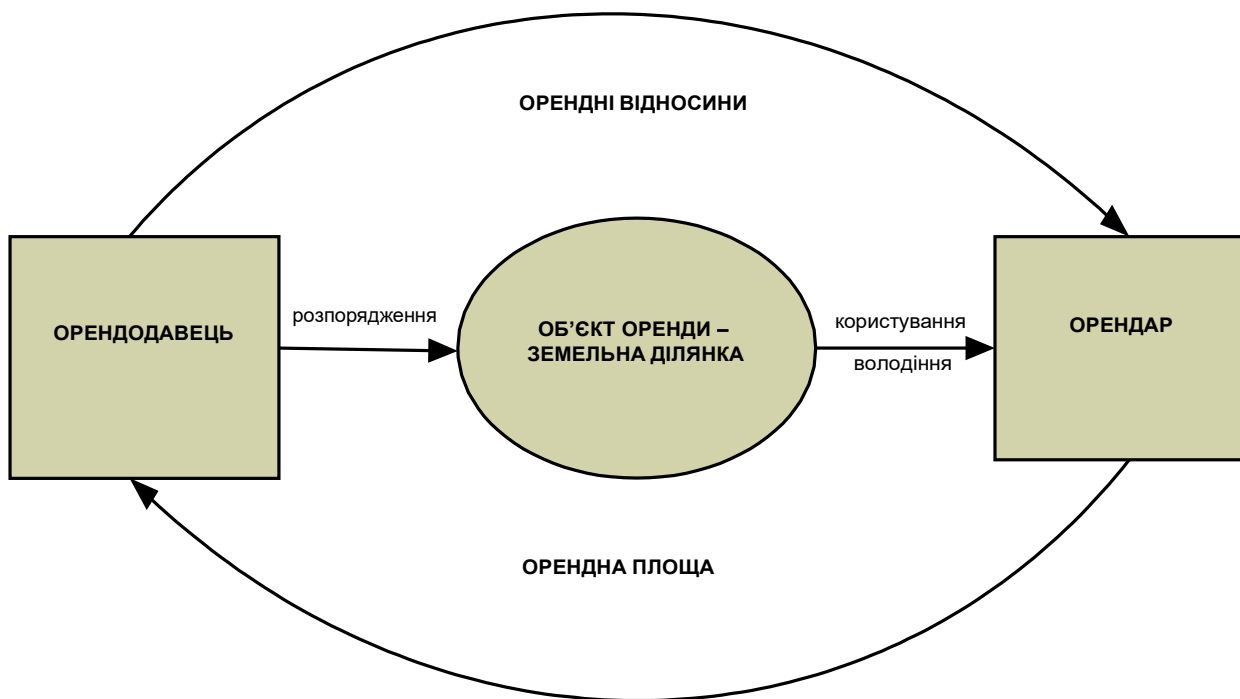
Проте, постійні зміни, які відбуваються в суспільно - економічному житті країни, і зокрема в сільському господарстві, вимагають поглиблених досліджень щодо земельних орендних відносин в умовах завершення земельної реформи в Україні.

**Мета дослідження.** Метою даної статті є обґрунтування теоретичних засад, узагальнення практики формування та розвитку оренди землі в сільському господарстві і опрацювання на цій основі напрямків її регулювання та удосконалення.

**Викладення основного матеріалу дослідження.** Початком орендних земельних відносин в Україні можна вважати Постанову 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.

Оренда землі історично виникає при відокремленні власності на землю від процесу її безпосереднього використання. Зміст оренди є багатограним і розкривається на різних етапах процесу відтворення, що об'єктивно визначає існування різноманітних визначень оренди. Оренда землі – це одна із форм тимчасового і платного використання «чужих» виробничих ресурсів. Вона дає можливість відкрити власну справу в землеробстві або розширити її з метою досягти оптимальних розмірів землекористування. У цілому використання власної землі має переваги, а тому оренду слід розглядати як додатковий ресурс в землеробстві, який не має перевищувати власний з огляду на можливе дострокове припинення орендного договору з боку орендодавця.

Нині в Україні діє такий механізм оренди земельних ділянок (рисунок). В цьому механізмі обов'язковою умовою є існування двох сторін, а саме: орендаря і орендодавця, між якими відносини складаються з приводу одного і того ж об'єкта власності. При оренді за власником зберігається розпорядження, а орендар набуває права користування, володіння об'єктом оренди.



### Механізм оренди земельних ділянок

Сільськогосподарські підприємства та фермерські господарства ведуть господарську діяльність переважно на орендованих землях. Станом на 01.07.2015 р. в Україні було укладено 4671,5 тис. договорів оренди сільськогосподарських земель приватної форми власності (паїв) загальною площею 16597,0 тис. га (середній розмір ділянки в оренді складає 3,6 га.) [14].

Ключовим аспектом орендних земельних відносин є визначення рівня орендної плати за земельні паї, оскільки здебільшого саме від неї залежить ефективність земельних орендних відносин.

Орендна плата справляється у грошовій формі. За згодою сторін розрахунки щодо орендної плати за землю можуть здійснюватися у натуральній формі. Розрахунок у натуральній формі має відповідати грошовому еквіваленту вартості товарів за ринковими цінами на дату внесення орендної плати. Розмір, умови і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди.

Згідно з Указом Президента України нижня межа орендної плати за землю має становити не менше 3% від нормативної грошової оцінки земель.

Завданням подальшого розвитку орендних земельних відносин має бути: - врегулювання правових обмежень щодо розмірів орендованих земель агрохолдінгів, гіперагрохолдінгів та транснаціональних компаній; -

збереження та раціональне використання орендованих земель; - установлення диференційованого і економічно обґрунтованого розміру орендної плати, залежно від місця розташування та якості (родючості) землі; - дотримання сторонами умов договірних зобов'язань; - запровадження страхування ризиків, пов'язаних з орендою землі; - запровадження проведення екологічного моніторингу та контролю, спрямованих на використання орендарями екологобезпечних агротехнологій, належне відтворення родючості ґрунтів.

Розвиток орендних відносин, з одного боку, має важливе значення для ведення стабільного сільськогосподарського виробництва, а з іншого - для соціального захисту громадян. Господарська діяльність сучасних сільськогосподарських підприємств та фермерських господарств, що базується на оренді, сприяє підвищенню ефективності сільськогосподарського виробництва. Завдяки функціонуванню механізму оренди земель - в аграрному секторі відбувається активний розвиток підприємницької діяльності.

Згідно 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, широкого розвитку набула оренда земельних часток (паїв) [15].

Законодавчо-правову базу орендних земельних відносин створено з прийняттям Земельного кодексу України та Закону України «Про оренду землі». У статті 1 Закону України «Про оренду землі» оренда землі трактується як засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності [16].

Орендні земельні відносини здійснюються на основі договору оренди, який укладається між орендарем та орендодавцем за визначеною в Законі «Про оренду землі» формою, після чого здійснюється його державна реєстрація.

Згідно з частиною першою ст. 638 Цивільного Кодексу України договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору [17].

Орендодавцями земельних ділянок є громадяни та юридичні особи, у власності яких перебувають земельні ділянки, або уповноважені ними особи.

Орендарями земельних ділянок є юридичні або фізичні особи, яким на підставі договору оренди належить право володіння і користування земельною ділянкою.

В сучасних умовах розвитку, оренда стала найпоширенішим засобом використання сільськогосподарських земель. Більшість власників земельних ресурсів вступають в орендні земельні відносини з аграрними господарствами, фермерськими господарствами та іншими суб'єктами господарювання.

Сторони можуть самостійно визначити свої права та обов'язки. Проте в земельно-орендних відносинах значну частину даної роботи вже виконав законодавець.

Згідно статті 93 Земельного Кодексу України строки оренди земельної ділянки визначено наступними категоріями: - строк оренди земельної ділянки не може перевищувати 50 років; - у разі створення індустріального парку на землях державної чи комунальної власності земельна ділянка надається в оренду на строк не менше 30 років; - строк оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства не може бути меншим як 7 років; - для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства строк оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які є земельними ділянками меліорованих земель і на яких проводиться гідротехнічна меліорація, не може бути меншим як 10 років [18].

Згідно частині першій ст. 651 Цивільного кодексу України «Зміна умов договору оренди землі здійснюється за взаємною згодою сторін», – вторить їй ст. 30 Закону «Про оренду землі».

Договір оренди землі може бути розірваний за згодою сторін. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний за рішенням суду в порядку, встановленому законом.

Висновки. Головним завданням у розвитку орендних земельних відносин в Україні є: формування відповідного конкурентного орендного середовища; дотримання сторонами умов договірних зобов'язань; удосконалення відносин у питаннях розмірів між власниками і орендарями, повноти та форм виплати орендної плати; підтримання родючості; ефективного та раціонального використання орендованих земель [19].

Для сільськогосподарських та фермерських господарств, які не мають достатньо коштів на купівлю землі, оренда є надійним інструментом збільшення обсягів землекористування. Вона є важливим

засобом акумуляції фінансових ресурсів для орендодавців. Вагомою причиною, що спонукає селян здавати землю в оренду, є неспроможність самотійно її обробляти через відсутність техніки та інших ресурсів і коштів на їх придбання. Отже, оренда є визначальним чинником впливу на виробничу діяльність сільськогосподарських та фермерських господарств, який сприяє успішному їх розвитку, спонукає до підвищення ефективності використання земельних ресурсів, є важливим джерелом прибутку орендодавця.

**Бібліографічний список:** 1. Кваша С.М. Земельні відносини в контексті моделей розвитку сільського господарства України / С.М. Кваша // Економіка АПК. – 2009. – № 3. – С. 54–57. 2. Кошкалда І.В. Ефективність використання сільськогосподарських земель у контексті сучасного господарювання / І.В. Кошкалда // АгроІнКом. – 2011. – № 10. – С. 38–43. 3. Саблук П.Т. Розвиток земельних відносин в Україні / П.Т. Саблук. – К.: ННЦ «ІАЕ», 2006. – 396 с. 4. Третяк А.М. Управління земельними ресурсами та реєстрація землі в Україні. – К., 1998. – 224 с. 5. Ходаківська О.В. Актуальні питання функціонування ринку оренди сільськогосподарських земель в Україні / О.В. Ходаківська // Розвиток і регулювання ринків сільськогосподарської продукції та продовольства / редкол.: Ю.О. Лупенко [та ін.] – К.: ННЦ «ІАЕ», 2013. – 224 с. – С. 205–209. 6. Прус Ю.О. До питання розвитку оренди землі / Ю.О. Прус // Проблеми економіки АПК та формування його кадрового потенціалу: кол. монографія у двох томах. Т. 1 / за ред. П.Т. Саблука, В.Я. Амбросова, Г.Є. Мазнева. – К.: ІАЕ, 2000. – С. 190–194. 7. Гуторов А.О. Визначення оптимального розміру землекористування сільськогосподарських підприємств / А.О. Гуторов // Економіка АПК. – 2009. – № 4. – С. 55–62. 8. Бойко Л.М. Регулювання земельних відносин у сільському господарстві: монографія / Л.М. Бойко. – К.: ННЦ «ІАЕ», 2011. – 316 с. 9. Бухало О.В. Організація ефективного землекористування в сільськогосподарських підприємствах: [монографія] / О.В. Бухало. – Х.: Едена, 2012. – 417 с. 10. Гуторов О.І., Грошев С.В. Організаційно-правове забезпечення ефективного використання земельних ресурсів / О.І. Гуторов, С.В. Грошев // Вісник ХНАУ. Серія «Економічні науки». Зб. наук. праць / Харк. нац. аграр. ун-т ім. В.В. Докучаєва. – Харків, 2016. – № 1. – С. 272–277. 11. Ряснянська А.М. Розвиток відносин власності на землю в Україні / А.М. Ряснянська // Теоретико-методолог. засади ефективного розвитку аграр. вир-ва: матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. молодих учених, асп. і студ., 24 – 25 квіт. 2014 р.: у 2 ч. Ч. 2 / Харк. нац. аграр. ун-т ім. В.В. Докучаєва. – Х.: ХНАУ, 2014. – С. 84–87. 12. Федоров М.М. Земельна

реформа і розвиток ринкових земельних відносин / М.М. Федоров // Економіка АПК. – 2011. – № 7. – С. 55–60. 13. Добряк Д.С. Науково-методичні погляди до інтенсифікації використання земельних ресурсів сільськогосподарських підприємств / Д.С. Добряк // Вісник ХНАУ. Серія «Економічні науки». Зб. наук. праць / Харк. нац. аграр. ун-т ім. В.В. Докучаєва. – Харків, 2016. – № 1. – С. 64–69. 14. Статистичний щорічник «Моніторинг земельних відносин в Україні 2014-2015». / Головне управління статистики у Харківській області. – Х., 2016. – 84 с. 15. Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» від 10.11.1994р. № 666/94 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/666/94>. 16. Закон України «Про оренду землі » від 06.10.1998р. № 161-XIV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/161-14>. 17. Цивільний Кодекс України від 16.01.2003р. № 435-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/435-15>. 18. Земельний кодекс України від 25.10.2001р. № 2768-III [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>. 19. Шебаніна О.В. Орендні земельні відносини: сучасний стан та основні напрями удосконалення / О.В. Шебаніна // Економіка АПК. – 2011. – № 7. – С. 7–13.

**С.В. Грошев** *Арендные отношения как составляющая земельной реформы в Украине.* В статье раскрыт механизм аренды земельных участков где ключевым аспектом является определение уровня арендной платы за земельные доли (паи). Рассмотрены направления развития аренды и арендных отношений в сельском хозяйстве.

Показано, что развитие арендных отношений имеет важное значение как для ведения стабильного сельскохозяйственного производства, так и для социальной защиты граждан. Обосновано, что хозяйственная деятельность современных сельскохозяйственных предприятий и фермерских хозяйств, основанная на аренде земли, способствует повышению эффективности сельскохозяйственного производства.

**Ключевые слова:** Арендные отношения, организационно-правовое обеспечение, арендная плата, земельная реформа, использование земельных ресурсов.

**Groshev S.V.** *Leasing relationships as a constituent of land reform in Ukraine.* The article discovers and scientifically proves mechanism of land lease the key element of which is the detection of the level of land shares rent. It testifies that the part of leasing relationships is of great importance for agricultural industry running as well as for citizens' social protection. It justifies

that economical activity of modern agricultural and farm enterprises based on land lease acts to raise effectiveness of agricultural industry.

The article generalizes the problem upon development of land leasing relationships in Ukraine, which are composed of formation of relevant competitive leasing environment; compliance with commitment conditions by the parties; perfection of relations in matters of rent amount, its plentitude and mode of payment between owners and leaseholders; fertility maintaining; efficacious and rational use of leasehold land.

Lease is a reliable instrument for increase in volume of land utilization for agricultural and farm enterprises without ample resources for purchase of land. It is a significant remedy for accumulation of financial resources for owners. Incapacity to cultivate independently the land due to lack of equipment or other resources, and money for its acquisition is an important reason impelling villagers to lease land. Thus, lease defines the influence upon productive activity of agricultural and farm enterprises, and promotes its development, induces raising of effectiveness of land resources utilization, owner's source of profit.

**Key words:** leasing relationships, organizational and legal assurance, rent, land reform, land resources utilization.

*Стаття надійшла до редакції 22.08.2017 р.*