

УДК:332.28(477)

## **ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ОРЕНДНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ**

**Щетина М.А.**, аспірантка  
Уманський національний університет садівництва

*Розглянуто сутність оренди землі, здійснено оцінку її впливу на використання земельних ресурсів. Визначено проблеми, притаманні оренді землі в Україні.*

**Ключові слова:** оренда землі, орендні земельні відносини, орендар, землевласник, орендна плата, договір оренди, земельна ділянка.

**Постановка проблеми.** Питання щодо земельних відносин завжди є визначальним у будь-якій економічній системі. Сучасні земельні відносини в Україні мають певні особливості. Перш за все, наявність великої кількості землевласників внаслідок розпаювання земель. Наслідком є те, що основою залучення землі до сільськогосподарського обороту стали орендні земельні відносини. Ефективність аграрного виробництва залежить від організації орендних земельних відносин. Завдяки одержанню орендодавцями відповідної орендної плати досягається їх матеріальна підтримка.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Проблеми орендних земельних відносин висвітлені у працях відомих вчених А.Є. Данкевича, І.Р. Михасюка, В.М. Трегобчука, Є.Й. Майовця, П.І. Саблука, А.М. Третяка, Л.В. Паламарчук, А.Г. Тихонова, М.М. Федорова, О.В. Шибаніної, П.І. Юхименка та інші. Проте низка важливих питань залишаються невирішеними, продовжують залишатися актуальними і потребують додаткового вивчення.

**Постановка завдання.** Розкрити значення і суть орендних земельних відносин в сучасних умовах.

**Виклад основного матеріалу.** Становлення орендних земельних відносин розпочалося з проголошенням незалежності України. Цьому сприяла постанова Верховної Ради Української РСР від 18 грудня 1991 року "Про земельну реформу", в якій всі землі України стали об'єктом земельної реформи та передбачалася їх передача підприємствам і громадянам у постійне володіння. 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". З прийняттям Земельного кодексу України та Закону України "Про оренду землі" створено законодавчо-правову базу орендних земельних відносин, що дало змогу використовувати їх під час створення агроформувань.

Оренда землі – це складне і багатогранне явище. У всьому світі протягом століть вона проявила себе як прогресивна форма господарювання. Економічна сутність орендних земельних відносин дозволяє створити сприятливі умови для роботи підприємливих і працьовитих людей, відновити прадавню любов українського селянства до землеробства, вивести сільське господарство на рівень передових країн світу, забезпечити стабільні доходи власникам землі у вигляді орендної плати. Оренда є гнучким інструментом у становленні структури агровиробництва і відіграє важливу роль у системі земельних відносин.

Згідно чинного законодавства оренда землі — це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності.

Ключовим документом, що регулює відносини між орендодавцем земельної ділянки і орендарем, є договір оренди земельної ділянки. З огляду на специфіку орендних земельних відносин та особливості об'єкта цих відносин договори відіграють провідну роль у врегулюванні орендних відносин. За допомогою договору оренди сторони цих відносин можуть чітко визначити і закріпити саме ті умови, що будуть взаємовигідними для всіх. Договір оренди землі укладається у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути нотаріально засвідченим. Типова форма договору оренди землі затверджується Кабінетом Міністрів України [1]. Строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років.

Оренда, як форма ринкових операцій із землею, повинна сприяти руху землі до ефективного господаря. Це відповідає сучасним вимогам формування оптимальних за обсягом господарських структур у сільському господарстві. В Україні така закономірність повністю не спостерігається. Терміни дії укладених договорів оренди в нашій країні різні, але переважаючою є короткострокова оренда терміном до 5 років, що є надзвичайно негативним явищем [2].

Короткострокова оренда не сприяє збереженню земель в єдиних масивах. Вона не задовольняє інтересів орендарів і не забезпечує раціональне використання, охорону ґрунтів і дотримання вимог сівозмін, оскільки орендарі не здійснюють додаткових капіталовкладень на покращення якості земель [3].

Для того щоб витрати на збереження і підвищення родючості ґрунтів змогли себе окупити потрібен час, повна віддача від них настане через період, що перевищує термін оренди і дістанеться землевласнику. Тому, у більшості розвинених країн переважають довготермінові договори оренди (їх частка становить 90%) терміном від 9-10 років і більше [4].

Варто зазначити, що в останні роки в Україні відбулися певні позитивні тенденції – скоротилася частка договорів оренди на термін від 1 до 5 років (від 85,9 до 58%) та зросла частка орендних договорів на 10 років і більше (від 2,3 до 10,3%). Ці зміни є передумовою дещо дбайливішого ставлення до земель, недопущення їх виснаження у короткостроковому періоді.

Для порівняння, максимальний термін дії договору оренди землі в Італії – 15 років, Португалії – 10 років, в Бельгії та Франції – 9 років, а в Іспанії,

Нідерландах та Люксембурзі 6 років. Це вказує на довгостроковість орендних земельних відносин, продуктивне використання земель з постійною підтримкою їх родючості. Цього можна досягти лише при значних строках оренди землі [9].

Практичний досвід показав, що паювання землі не принесло очікуваного посилення мотивації до праці в сільськогосподарському виробництві. На перший план виходить проблема механізму функціонування пайових земельних відносин. Найбільш це стосується орендних земельних відносин – строків оренди, розмірів орендної плати. Кожен громадянин, який отримав реально свою земельну частку (пай), стає власником земельної ділянки, тобто єдиною особою яка має право розпоряджатися нею, у тому числі й шляхом передачі земельної ділянки в оренду. Орендарі набувають права на оренду земельної ділянки на підставах і в порядку, передбачених Земельним кодексом України, Законом України “Про оренду землі” та іншими законами України. В Україні поки-що, передача в оренду власної ділянки є неабиякою проблемою.

В сільському господарстві України орендні відносини є домінуючими. Більшість селян реалізує своє право на землю за допомогою орендних відносин з аграрними підприємствами та суб’єктами господарювання [5].

У розвитку орендних земельних відносин зацікавлені як власники земельних ресурсів так і орендарі, адже для них вона має надзвичайно важливе значення. Для підприємців, які не мають достатньо коштів на купівлю землі, оренда є надійним інструментом збільшення обсягів землекористування. Вагомою причиною, яка спонукає селян здавати землю в оренду, є неспроможність самотійно її обробляти через відсутність коштів на придбання техніки та інших ресурсів.

Вітчизняний досвід свідчить, що орендне землекористування сприяє розвитку підприємницької діяльності у сільському господарстві. Орендний механізм є ефективним мотиваційним чинником, який забезпечує стабільний прибуток орендодавцю і спонукає орендаря до підвищення ефективності використання землі.

Головним завданням у розвитку орендних земельних відносин є формування конкурентного орендного середовища, дотримання сторонами договірних зобов'язань, гармонізація взаємовідносин між власниками й орендарями у питаннях розміру, форми та повноти виплати орендної плати, збереження та раціонального використання орендованих земель, розробка механізмів залучення середньо - та довгострокових інвестицій для модернізації виробництва. Акцентується увага на необхідності удосконалення правового забезпечення розвитку орендних земельних відносин [6].

Орендна плата відіграє в орендних земельних відносинах визначальну роль, тому її розміри необхідно встановлювати на обґрунтованій основі. Цією основою повинна бути грошова оцінка земель. При встановленні розміру орендної плати повинна враховуватись сума земельного податку, оскільки його виплачують і землевласники, і землекористувачі. Обґрунтованою орендна плата може стати лише тоді, коли орендодавець буде знати дійсну ціну своєї землі [7].

Орендна плата – це заздалегідь визначена певна величина доходу орендаря, яка встановлюється в абсолютній величині (на весь строк орендного договору) й випускається власнику землі щорічно або щоквартально залежно від умов договору. Основним джерелом орендної плати є додатковий продукт, який одержує орендар у процесі використання землі.

Характер орендних земельних відносин має визначальний вплив як на ефективність використання землі, так і рівень ефективності сільськогосподарського виробництва в цілому.

Розвиток орендних земельних відносин в Україні є одним із важливих факторів підвищення ефективності аграрного сектора економіки.

Запровадження оренди землі дещо поліпшує матеріальний стан власників земельних ділянок і земельних часток (паїв). Однак вони мають недоліки, щодо дотримання строків виплати згідно із договорами і щодо оцінки натуральної оплати продукцією, яка зазвичай здійснюється за завищеною ціною, що призводить до викривлення фактично виплаченої орендної плати за землю [8].

За умов первинного накопичення капіталу оренда є найбільш ефективним механізмом на шляху становлення нових аграрних формувань та швидкої адаптації їх до умов ринкової економіки.

Подальший розвиток орендних земельних відносин має бути зосереджений у напрямі вирішення питань щодо формування конкурентного середовища, відпрацювання взаємовигідних правил гри між суб'єктами договору оренди; встановлення оптимального розміру орендної плати, форм її виплати, термінів оренди, дотримання сторонами договірних зобов'язань, збереження та раціонального використання орендованих земель, розробки механізмів залучення орендарями середньо- і довгострокових кредитів, удосконалення земельного законодавства.

**Висновки з даного дослідження.** Таким чином, орендні земельні відносини в Україні наразі не характеризуються достатньо високою екологічною і соціально-економічною ефективністю. На наш погляд, варто запровадити дієвий механізм державного регулювання оренди землі, спрямований на забезпечення ефективного землекористування та вирішення соціальних проблем населення. Доцільним є збільшення термінів оренди землі.

Орендна плата має бути одним із чинників підвищення соціального захисту населення, особливо селян. Разом з тим, у структурі доходів селян орендна плата поки що займає незначну частину.

---

### Література

1. Про затвердження Типового договору оренди землі : Постанова Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 №220 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua>.

2. Мартин О.М. Економічні передумови формування оренди землі в процесі реалізації державної регіональної політики / О.М. Мартин // Науковий вісник Львівського національного університету ветеринарної медицини та біотехнологій ім. С.З. Гжицького: зб. наук. праць. – Львів. – 2007. – Т. 9,

№ 4 (35). – Ч. 2. – С. 172-175.

3. Шебаніна О.В. Орендні земельні відносини: сучасний стан та основні напрями удосконалення / О.В. Шебаніна // Економка АПК. – 2008. – № 7. – С. 7-13.

4. Єрмаков О.Ю. Розвиток регіонального ринку оренди сільськогосподарських земель / О.Ю. Єрмаков, А.В. Кравченко // Економіка АПК. – 2007. – № 6. – С. 10-14.

5. Збірник наукових праць Луганського національного аграрного університету / За ред. В.Г. Ткаченко. – Луганськ: Витд-во ЛНАУ, 2006. – № 61(84). – 508 с.

6. Данкевич А.Є. Проблеми та перспективи розвитку орендних земельних відносин у сільському господарстві // Землеустрій і кадастр. – 2004. – № 1-2. – С. 88-92.

7. Лисюк О. Орендні відносини в умовах малоземелля // Матеріали міжнар. наук.-практ. конф. молодих вчених “Теоретичні і практичні досягнення молодих вчених-аграріїв”, 11-12 квітня 2006 р. – Дніпропетровськ, 2006. – С. 120-122.

8. Федоров М.М. Організаційно-економічні передумови формування ринку земель сільськогосподарського призначення / М.М. Федоров // Економіка АПК. – 2003. – №1. – С. 29.

9. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.mylanl.org.ua>.

---

### Summary

#### **Theoretical aspects land lease relations in Ukraine / Schetyna M.A.**

*In the article the theoretical bases of lease of land relations, the nature, value of land lease and experience of its application in our country. Determined some ways to improve.*

**Keywords:** rent land, land leasing relations, leaseholder, landowner, rent, rent contract, landed stake.