**Змістовий модуль 6.** **Орендні відносини. Економіка організації землеволодінь взаємодія органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, та органу державної реєстрації прав**

**Тема 10. Правові та економічні особливості орендних відносин. Економіка організації землеволодінь**

**План**

1. Орендні відносини. Орендарі землі - громадяни та юридичні особи України, іноземні громадяни і особи без громадянства, іноземні юридичні особи, міжнародні об'єднання і організації, а також іноземні держави.
2. Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності.
3. Підстава для передачі в оренду земельних ділянок: рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування; договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки.
4. Право оренди земельної ділянки. Укладення договору оренди та його державна реєстрація.

**1. Орендні відносини. Орендарі землі - громадяни та юридичні особи України, іноземні громадяни і особи без громадянства, іноземні юридичні особи, міжнародні об'єднання і організації, а також іноземні держави**.

**Державне регулювання орендних земельних відносин**

Питання оренди земель сільськогосподарського призначення та невиправдано тривалого мораторію (18 років) на продаж земельних часток (паїв) селянами, що отримали їх будучи членами реформованих колективних підприємств, набули політико-економічної гостроти. Серед численних аргументів на користь уведення регульованого ринкового обігу земель є необґрунтовано низька орендна плата за найцінніші чорноземи, порівняно з іншими розвиненими країнами; сприятливе середовище для подальшого нарощування так званих «земельних банків» агрохолдингами; поширення земельного рейдерства, різноманітні схеми тінізації орендно-земельних відносин з метою оптимізації податкових платежів орендодавцями тощо.

На переконання окремих експертів з питань земельних відносин, запровадження інституту емфітевзису (право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб), механізм набуття та ре- алізації якого регулюється Земельним кодексом України (стаття 1021) та главою 33 Цивільного кодексу України (ст. 407–412) є своєрідним «троянським конем» земельного законодавства в умовах дії мораторію. Оскільки може призвести до ринку земель сільськогосподарського призначення за суто українським ноу-хау: коли продавати буде нічого, через те, що крупні землекористувачі де-факто уже стануть їх номінальними власниками. У подальшому через підставних фізичних осіб основними учасниками ринку земель можуть стати юридичні особи, переважно зі змішаним капіталом різного походження, а торги відбуватимуться не земельними паями (частками), а десятками тисяч гектарів земель, орендованих нині агрохолдингами.

Тим більше, що тіньові оборудки і цілком «законні» схеми періоду трансформації централізовано-планової економіки України вже напрацьовано. Адже щось подібне вже відбулося через майнові приватизаційні сертифікати громадян, які ніби то стали співвласниками 50-мільойнної частки національного багатства країни, створеного попередніми поколіннями – фабрик, заводів, критично важливої соціальної та виробничої інфраструктури (електоро-

, водо-, газопостачання). Нині шляхом приватизації колишні об’єкти загальнонародної власності опинилася в руках олігархів, які безпосередньо обіймаючи керівні державні посади, або через делегованих ними представників в усі органи влади, по-суті приймають доленосні для держави рішення, маніпулюючи суспільною свідомістю через контрольовані ними ЗМІ, особливо в частині імітації структурних реформ і поглиблення секторальних євроінтеграційних процесів.

Отже, удосконалення орендних відносин на завершальному етапі земельної реформи – це політико- економічне питання, що стосується не лише власників земельних ділянок і майбутніх покупців, а без перебільшення зачіпає інтереси усього суспільства. Адже від соціально відповідальної державно-регуляторної політики у цій сфері залежить одна з ключових позицій національної безпеки – фізична і економічна доступність продовольства для всіх категорій населення України в умовах неконтрольованого підвищення цін на соціально значущі харчові продукти та мінливості кон’юнктури сировинних аграрних ринків на європейському континенті і в глобалізованому середовищі.

Однак, політико-економічна ситуація в сфері орендних земельних відносин постійно змінюється. Напрацювання суперечливих проектів нормативно-правових актів та пропонування відверто лобістських моделей

«запуску» і функціонування ринкового обігу земельних ділянок, які перебувають в оренді господарюючих суб’єктів різних форм власності та господарювання, вимагають суттєвого удосконалення державно-регуляторних відносини щодо оренди сільськогосподарських земель, які враховуватимуть соціально-економічний стан орендодавців – членів сільських домогосподарств, продуктивної їх зайнятості, конкурентні можливості розвитку малих і середніх підприємств щодо збереження наявних та розширення орендованих землеволодінь, порівняно з агрохолдингами, а також можливі наслідки трансакцій із землею для збалансованого розвитку сільських територій.

Розкриємо особливостей становлення державно-регуляторних відносини у сфері оренди земельних часток (паїв) та їх удосконалення в умовах можливого відкриття ринкового обігу сільськогосподарських угідь.

Методи дослідженняопираються на закони діалектики, закономірності і принципи здійснення аграрних реформ, інституційні зміни в сфері земельних відносин, соціологічні опитування щодо радикальних ринкових перетворень на селі та їх вплив на стан домогосподарств, аналітичну статистику та інші.

2. **Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності**

Один з етапів аграрної реформи (1997–1999 рр.) позначився спадом показників розвитку сільського господарства, що зумовив його перехід із системної кризи до депресивного стану. Процес передачі земель із державної в колективну власність з подальшим її паюванням, створив ілюзію завершення земельної реформи і масової реструктуризації колективних підприємств. Видимість реформ влаштовувала керівників КСП і відкритих акціонерних товариств, створених шляхом приватизації радгоспів та інших державних підприємств. Проте вона не влаштовувала самих селян. За інформацією Мінагрополітики України, 55 тис. звернень громадян стосувалися порушення їхніх прав на землю і майно. Державі необхідно було негайно врегулювати відносини оренди земельних часток (паїв), інших земельних ділянок, у т. ч. надати можливість здавати в оренду земельні наділи кільком особам, що мали відповідні земельні сертифікати тощо.

З метою зняття соціально-політичної напруги на селі Законом України «Про оренду землі» від 06 жовтня 1998 року № 161 запроваджено оренду земельних ділянок, яка була заборонена в Радянському Союзі ще з1937 року. Майже одночасно, Указом Президента України від 15 грудня 1998 року №1353 «Про гарантування економічних інтересів та поліпшення соціального забезпечення селян-пенсіонерів, які мають право на земельну частку (пай)» встановлено розмір орендної плати – не менше 0,5% вартості земельної частки (паю). Згодом відповідними змінами її було збільшено утричі – до 1,5%, а указом від 19 серпня 2008 року №725 «Про невідкладні заходи щодо захисту власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)», мінімальний розмір орендної плати було рекомендовано збільшити до 3%. Оскільки селянські земельні сертифікати на частку (пай), як правило, знаходилися у сейфах керівників формально розпайованих колективних підприємств, це викликало їх спротив і невдоволення, звернення в суди різних інстанцій.

**3. Підстава для передачі в оренду земельних ділянок: рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування; договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки.**

Нині орендні відносини регулюються Законом України від 6 жовтня 1998 року №161 «Про оренду землі», Земельним та Цивільним кодексами України, іншими нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до них, а також договором оренди землі. За 20 років практики застосування норм Закону «Про оренду землі» 33 актами законодавства до нього було внесено десятки поправок, змін і доповнень. Найбільш значимими з позиції захисту інтересів селян – орендодавців і орендарів земельних часток (паїв) стали наступні: у договорі оренди залишено три (замість 11) істотних умов, а саме : 1) об’єкт оренди (кадастровий

номер, місце розташування та розмір земельної ділянки; 2) строк дії договору оренди; 3) орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату (ст. 15);

при передачі в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, ОСГ строк дії договору оренди обмежено 50 роками, при цьому він не може бути меншим як 7 років, а для меліорованих земель та земельних ділянок на яких проводиться гідротехнічна меліорація – 10 років. Інші строки, за згодою сторін, можуть встановлюватися в межах гірничого відводу, наданого для розробки родовища нафти або газу та будівництва інших об’єктів (ст. 19);

якщо строк дії договору оренди земельної ділянки закінчився у день або після смерті орендодавця, то до моменту державної реєстрації права власності на земельну ділянку за новим власником (спадкоємцем), такий договір вважається продовженим (поновленим) (ст. 19);

розмір, умови 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 України (ст. 21);

орендна плата справляється у грошовій формі. Хоча за згодою сторін може здійснюватися також у натуральній формі за ринковими цінами на дату внесення орендної плати (ст. 22);

орендар має право вимагати відповідного зменшення орендної плати в разі, якщо стан орендованої земельної ділянки погіршився не з його вини (ст. 23).

Постановою Кабінету Міністрів від 3 березня 2004 р №220 було затверджено Типовий договір оренди землі, з відповідними змінами, внесеними Урядом від 13 грудня 2006 року №1724, від 3вересня 2008 року № 780, від 23 листопада 2016 року № 843та від 22 листопада 2017 року № 890.

Численні зміни і доповнення до аналізованого Закону, Земельного та Цивільного кодексів України, демонструють активність впливу різноманітних груп інтересів на систему орендних відносин, що заслуговує на політекономічний аналіз, як з точки зору гармонізації інтересів орендодавців і орендарів, так і впливу на стабільність розвитку малих і середніх підприємств аграрного сектора і пов’язану з ним збалансованість розвитку сільських територій України.

**Таблиця 1. Орендні земельні відносини за результатами соціологічних опитувань власників земельних паїв, %**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Суб’єкт господарювання | 2000 р. | 2017 р. | 2017 р. до2000 р,+/- в.п. |
| **Сучасний стан використання земельних паїв** |
| Передано в оренду:сільськогосподарському підприємству, в якому отримано пай(або його правонаступнику) | 35 | 57,2 в т.ч.частково 4,9 | +22,2 |
| фермеру, або іншій приватній особі | 10 | 16 | +6 |
| Приєднано до ОСГ | 13 | 11,1 | - 2,9 |
| **Перспективи використання земельного паю** |
| Заснувати фермерське господарство | 6 | 6,9 | +0,9 |
| Продати земельний пай | 6 | 10,4 | +4,4 |
| Залишити у своєму господарстві | 10 | 14,0 | +4,0 |
| Організувати нове підприємство, об’єднавшись з іншимивласниками | 2 | – | – |
| Передати у спадок | – | 23,5 | – |
| Не визначились | 18 | 1,3 | – |
| Змінити цільове призначення | – | 1,9 | – |

*Джерела: за 2000 р. – результати соціологічного дослідження, проведеного Центром соціальних експертиз і прогнозів Інституту соціології НАН України у квітні – травні [11, с.215–216 ]; за 2017 р. – результати опитування щодо моделей обігу земель сільськогосподарського призначення, проведеного й узагальненого ННЦ ІАЕ за участі наукових установ НААН України в лютому – травні 2017 р.[3, С.19, 23*]

Результати опитування селян – власників земельних паїв з інтервалом у 17 років, проведених науково- дослідними установами НАН України (2000 р.) і НААН України (2017 р.) показують, що за деякими відповідями орендодавців ситуація мало змінилася (табл.). Особливо несподіваними були відповіді респондентів щодо планів продажі землі або сертифіката, який давав право на земельний пай – 6% і 10,4% відповідно. Всього на 4,4 в.п. більше, порівняно з 2000 роком. Це має засмутити заангажованих лобістів негайного «запуску» ринку земель сільськогосподарського призначення. Оскільки у 2017 р. це питання було штучно заполітизоване дискусіями на всіх телеканалах, інших електронних ЗМІ під гаслом «Селянин, продай землю і станеш багатим!». Кожен 10-й з числа опитаних залишив пай у своєму господарстві, але з однією відмінністю у 2017 р. – 4,6% для часткового використання, а 11,1% приєднали до ОСГ, хоча це менше на 2,9 в.п. відповідей проти 2000 р. Проте це доволі оптимістичні передумови для створення сімейних фермерських господарств. Маємо визнати, що такий результат отримано всупереч, а не завдяки державній підтримці ОСГ. Перифразуючи відомий афоризм Марка Твена селяни для самі для себе вирішили: «Не продавати землю – оскільки її більше не виробляють!».

Водночас відбулися й суттєві трансформації в системі відносин оренди земельних паїв. По-перше, передано в оренду сільськогосподарському підприємству (де отримано пай або його правонаступнику) у 2017 р. на 22,2 в.п. більше порівняно з 2000 р. Можна припустити, що значна частина з них входять до складу агрохолдингів, які пропонують вищу орендну плату і станом на початок 2017 р. контролюють майже 15% усіх сільськогосподарських угідь країни. За днаними УкрАгроКонсалт, Кернел и Укрлендфармінг увійшли в топ-20 найбільших агрокомпаній світу, а NCH Capital, який майже рівномірно розподілив свої землі в Росії й Україні – пробився в першу десятку лідерів із 800 тис. га. На ці ж міркування налаштовує і збільшення на 6% орендарів серед фермерських господарств, чи інших приватних осіб. За даними Держстату України, 33,7 тис. фермерських господарств мають у землекористуванні всього 4,4 млн. га, що становить 9,4% . По-друге, викликає занепокоєння, що й через 22 роки після завершення паювання сільськогосподарських підприємств і отримання відповідних державних актів, 5,6% опитаних не використовують їх, змінили цільове призначення, або дали інші відповіді.

Під час реформування 6,9 млн селян отримали у власність земельні паї із реформованих колективних сільськогосподарських підприємств, радгоспів та інших державних підприємств, майнові комплекси яких підлягали приватизації. За даними Держгеокадастру, у середньому в Україні розмір такого паю становить 4 га, а всього було розпайовано 27,5 млн га сільськогосподарських угідь, із яких близько 60% здається в оренду. Середній розмір орендної плати в Україні знаходиться в межах 1369 грн/га. Таким чином, за весь земельний пай власники отримують близько 5476 грн, або 2051 грн в середньому на одного члена сільського домогосподарства (ДГ) за весь рік (5476 грн : 2,67 особи). Нагадаємо, що це становить лише 56% мінімальної заробітної плати і майже дорівнює мінімальному прожитковому мінімуму на місяць, встановлених з початку цього року.

За даними результатів опитування1, лише 25,8% респондентів задоволені її розміром. Три тис. грн і більше в розрахунку на один гектар, переданих в оренду земельних угідь, отримує майже 44% респондентів. У середньому, на їх думку, вона має складати 9 тис. грн/га, що відповідає європейській практиці (рис).

***4000 грн/га***

**Рис. Розмір орендної плати, який отримують власники земельних паїв та розмір орендної плати, який би вони хотіли мати, %**

*Джерело: дослідження ННЦ «Інститут аграрної економіки» [3, с.20 – 21]*

Маємо також зважати, що на грошову форму розрахунку за орендовані угіддя припадає всього 58,3% усіх орендних платежів. У натуральній формі (продукцією) виплачується 39,9%, у відробітковій (послуги) – 1,8%. За даними Держстату України, у структурі сукупних ресурсів усі доходи від власності, в т.ч. від здачі в найм нерухомого майна становили у 2015 р. – 2,8%, у 2016 – 3,8%. Ці дані свідчать, що орендна плата за земельні паї не впливає на поліпшення добробуту сільських домогосподарств.

**4. Право оренди земельної ділянки. Укладення договору оренди та його державна реєстрація.**

За даними вибіркового обстеження сільських домогосподарств, самооцінка рівня їх доходів протягом останнього року була такою: 6,6% – вважають, що вона була достатньою і вони робили заощадження; 43,3% –

Серед опитаних 2885 сільських жителів та мешканців міст, у. т.ч. 570 пенсіонерів, 2130 працюючих та майже 300 безробітних, що мешкають у 520 сільських і 25 міських населених пунктах [3, С. 6]постійно відмовляли в найнеобхіднішому, крім харчів; 5,2% – не вдалося забезпечити навіть достатнє харчування. Не вселяє оптимізму ситуація щодо очікування змін їх матеріального стану на наступні 12 місяців. Лише 6,9% – сподіваються на покращення, 49,8% вважають, що все залишиться без змін і для 41,2% вона погіршиться [12].

Не зважаючи на мораторій щодо купівлі-продажу розпайованих сільськогосподарських угідь, рух земельних паїв відбувається з різних підстав. За даними Мін’юсту України, станом на 01.01.2017 р. 1,5 млн громадян або 20% власників земельних паїв нотаріально посвідчили перехід прав власності на них. В основному угоди пов’язані з успадкуванням (92,5%), однак зафіксовано випадки дарування (6,1%), обміну (0,4%) та продажу (0,9%). За оцінками експертів кожен другий спадкоємець проживає в містах, витрачаючи кошти зароблені їх попередніми поколіннями на оплату товарів і послуг, поповнення міських бюджетів та розвиток інфраструктури міських територій.

Отже, українські селяни номінально володіючи найціннішим національним багатством, залишаються найбіднішою верствою в суспільстві.

**Висновки та перспективи подальших досліджень**

* 1. Станом на початок 2017 р. селянами передано в оренду 16,5 млн га, або 60% від усіх розпайованих угідь. У першу чергу, орендні земельні відносини у нинішньому їх форматі призвели до збільшення площ землекористувань інтегрованих агроформувань (агрохолдингів) та не виправдали очікувань щодо суттєвого розвитку сімейних фермерських, особистих селянських господарств та розвитку інших малих і середніх форм підприємництва на селі, а відповідно, й збалансованого розвиту сільських територій. Не зважаючи на лідируючі позиції сировинного експортоорієнтованого аграрного сектора серед інших галузей економіки, селяни власники земельних паїв – найціннішого національного багатства, в пореформений період стали найбіднішою верствою населення в Україні.
	2. З метою радикального підвищення добробуту власників земельних паїв і диверсифікації доходів сільських домогосподарств, збалансованого розвитку сільських територій необхідно удосконалити систему державного регулювання орендних відносин шляхом:

а) запровадження механізму консолідації земельних паїв з метою формування оптимальних земельних масивів для збереження і розширеного відтворення родючості ґрунтів, створення технологічно придатних для обробітку земельних масивів;

б) усебічного заохочення фізичних осіб до створення об’єднань власників земельних паїв, що сприятиме посиленню базової складової – пропозиції на ринку оренди сільськогосподарських угідь та в установленні взаємовигідних «правил гри» з орендарями;

в) сформувати сучасні інституційні передумови для виведення «з тіні» окремих орендних угод, укладених без належної реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, а також частини орендної плати за земельні паї;

* 1. Потребує подальшого науково-методичного супроводу діяльність територіальних громад під час інвентаризації земельних угідь. При цьому доцільно звернути увагу на стан монополізації локальних ринків оренди земельних паїв окремими вертикально інтегрованими структурами та пов’язаними з ними особами з метою розроблення ефективних механізмів їх запобігання в подальшому. Особливо актуальним є також урегулювання всього комплексу питань щодо правового режиму використання невитребуваних земельних паїв з урахуванням інтересів територіальної громади.

**Література.**

1. Андрійчук В. Г. Ефективність діяльності аграрних підприємств: теорія, методика, аналіз: монографія / В. Г. Андрійчук. К. : КНЕУ, 2015. 292 с.
2. Данкевич А. Є. Розвиток орендних земельних відносин / А. Є. Данкевич Землевпорядний вісник. 2019. № 10. С. 34–39.
3. Лупенко Ю.О., Ходаківська О.В. та ін. Результати опитування щодо моделей обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні / Ю.О. Лупенко, О.В. Ходаківська. К. : ННЦ ІАЕ, 2018. 52 с.
4. Малік М.Й. Оренда і орендні відносини / М.Й. Малік Розвиток форм господарювання на селі / за ред. П. Т. Саблука, В. Я. Месель-Веселяк. К. :2020. С.63–75.
5. Новаковський Л.Я. Основні положення концепції розвитку земельної реформи в Україні / Л. Я. Новаковський, А. М. Третяк. К. : Центр земельної реформи, 2020. 96с.
6. Трансформація земельних відносин до ринкових умов. Матеріали одинадцятих річних зборів Всеукраїнського конгресу вчених економістів-аграрників 26-27 лютого 2019 року / Саблук П.Т., Федоров М.М., Месель-Веселяк В.Я., Ходаківська О.В. та ін. / [під заг. ред. П.Т. Саблука]. Київ : ННЦ ІАЕ, 2009. 115 с.
7. Ходаківська О.В. Орендні земельні відносини: досвід країн ЄС та вітчизняна практика / О.В. Ходаківська // Економіка і організація управління. 2021. № 1(17) 2 (18). – С. 297–303;
8. Ходаківська О.В. Особливості регулювання орендної плати за землі державної власності / О.В. Ходаківська // Економіка АПК. 2019. № 6. С. 49-58.
9. Орендні відносини в сільськогосподарському виробництві : монографія / [О. В. Шкільов, О. Ю. Єрмаков, В. А. Ярославський та ін.]; за ред. О. В. Шкільова. Національний ун-т біоресурсів і природокористування України. К. : Четверта хвиля, 2009. 320 с.
10. Шебаніна О. В. Орендні земельні відносини: сучасний стан та основні напрями удосконалення / О. В. Шебаніна // Економіка АПК. 2021 № 7. С. 7–13.