

УДК 332.28

DOI: 10.31359/2312-3427-2021-2-1-65

**О.В. Князь, канд. екон. наук, доцент**

e-mail: beskjet@ukr.net

<https://orcid.org/0000-0002-0646-3394>

**А.С. Юхно, канд. екон. наук, асистент**

e-mail: alena\_iukhno@ukr.net

<https://orcid.org/0000-0003-1906-8286>

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

## **ЕКОНОМІКО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН НА ЗЕМЛЯХ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ**

*Проаналізовано правове забезпечення оренди землі в Україні та стан орендних відносин на землях сільськогосподарського призначення. Надано пропозиції щодо правового вдосконалення та економічного врегулювання питань оренди земельних ділянок громадян та земель, що перебувають у державній чи комунальній формах власності, та надаються в оренду на конкурентних засадах через систему аукціону. Запропоноване комплексне вирішення питання раціонального та ефективного використання земель сільськогосподарськими підприємствами на умовах оренди.*

**Ключові слова:** оренда земель, орендна плата, землі сільськогосподарського призначення, сільськогосподарські підприємства.

**Постановка проблеми.** Першочергове значення при управлінні земельними ресурсами сільськогосподарських підприємств має оренда землі, оскільки дві третини від площі всіх земельних ділянок громадян та значна частина земель сільськогосподарського призначення державної та комунальної форми власності перебувають у користуванні сільськогосподарських підприємств саме на умовах оренди. Орендне землекористування спонукає до підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва, сприяє його адаптації до умов ринку, стимулює раціональне використання землі. Питання вдосконалення регулювання орендних відносин, розвиток правової бази щодо передачі земель в оренду є одним із головних завдань національної економіки.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Орендні відносини як альтернативна форма ринкового користування землями сільськогосподарського призначення висвітлені в роботах Данкевича А.Є., Саблука П.Т., Федорова М.М., Шибаніна О.В., Юхименко О.М., Маттссона Х. та ін. Законодавчо питання оренди землі врегульовані Земельним та Податковим кодексами, Законом України «Про оренду землі». Земельний кодекс ввів у правове поле поняття "оренди землі" [1]. Закон України «Про оренду землі» [2] чітко визначив права та обов'язки орендарів та орендодавців, види ставок, форми та типи орендної плати, зазначив необхідність укладання договору оренди землі, як основного документу, що посвідчує право користування земельною ділянкою на умовах оренди. Податковим кодексом України [3] врегульовані питання визначення ставок орендної плати. Встановлено найвищий рівень орендної плати у розмірі 12 % від нормативної грошової оцінки, окрім випадків визначення орендаря на конкурентних засадах. Та мінімальний рівень орендної плати - не менше за розмір земельного податку.

**Формулювання цілей статті.** Метою статті є аналіз сучасного стану орендних відносин на землях сільськогосподарського призначення, визначення шляхів покращення правової бази регулювання оренди землі з метою формування конкурентоспроможного суб'єкту ринку.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Україна має аграрний напрям розвитку, є найбільшим у світі виробником соняшникової олії, крупним світовим постачальником зерна та цукру.

Важливе значення земельних ресурсів закріплене в ст. 14 Конституції України [4], де зазначено, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Землям сільськогосподарського призначення відведене особливе місце у структурі земельного фонду України - у переліку категорій земель (ст. 19 Земельного кодексу [1]) їм надано перше місце з метою підкреслення їх значення; пріоритетність використання земель сільськогосподарського призначення лише для потреб сільського господарства закріплено у ст. 23 Земельного кодексу [1].

Особливе значення земель сільськогосподарського призначення відмічається Законами України "Про Державний земельний кадастр" [5] та "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення" [6].

Сільськогосподарські землі займають у структурі земельного фонду України близько 70% (табл. 1).

# 1. Структура земельного фонду України у розрізі угідь протягом 2012 - 2018 рр., %\*

Основні види земельних угідь	Станом на 01.01.2012 р.		Станом на 01.01.2015 р.		Станом на 01.01.2018 р.	
	площа, тис. га	питома вага, %	площа, тис. га	питома вага, %	площа, тис. га	питома вага, %
Сільськогосподарські землі	42776,9	70,9	42731,5	70,8	41489,3	68,8
Ліси та інші лісовкриті площі	10611,3	17,6	10630,3	17,6	9365,5	15,5
Забудовані землі	2523,2	4,2	2550,4	4,2	3602,1	6,0
Відкриті заболочені землі	980,1	1,6	982,6	1,6	3421,9	5,7
Сухі відкриті землі з особливим рослинним покривом	17,7	0,0	17,9	0,0		
Відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом	1022,9	1,7	1015,8	1,7		
Води	2422,8	4,0	2426,4	4,0	2401,4	4,0
Всього	60354,9	100	60354,9	100	60354,9	100

\*Джерело: сформовано авторами за даними Держгеокадастру України [7]

Враховуючи аграрний напрямок розвитку нашої держави та дію мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення до липня 2021 р., важливого значення у земельних відносинах відводиться оренді землі.

Станом на 01.01.2019 р. в Україні укладено 5 млн. договорів оренди на земельні ділянки громадян. 46 % від загальної кількості договорів або 2,3 млн укладено терміном на 8-10 років. Загальна площа земель сільськогосподарського призначення, що перебувають у приватній формі власності, переданих в оренду за договорами, складає 16,9 млн. га. Власники земельних ділянок станом на 01.01.2019 р. отримали в середньому по Україні орендної плати 1613,4 грн./ га (табл. 2). Це на 18 % більше, ніж станом на 01.01.2018 р., коли середній розмір орендної плати за земельні ділянки громадян склав 1369,0 грн./ га [8].

## 2. Показники орендної плати за землі сільськогосподарського призначення в розрізі областей станом на 01.01.2019 р.\*

Найменування регіону	Нормативна грошова оцінка 1 га, станом на 01.01.2019 р., грн.	Розмір орендної плати, грн./ га	
		за земельні ділянки державної форми власності	за земельні ділянки приватної форми власності
АР Крим	26 005,00	-	-
Області:			
Вінницька	27 184,00	7136,9	2165,9
Волинська	21 806,00	1441,8	1166,5
Дніпропетровська	30 251,00	2122,2	1275,9
Донецька	31 111,00	1637,8	945,6
Житомирська	21 411,00	3029,6	1687,1
Закарпатська	27 268,00	1652,4	930,6
Запорізька	24 984,00	2633,4	878,0
Івано-Франківська	26 087,00	3816,8	1365,1
Київська	26 531,00	3537,2	1826,8
Кіровоградська	31 888,00	4993,0	1422,4
Луганська	27 125,00	2904,8	1010,9
Львівська	21 492,00	2953,1	1723,6
Миколаївська	27 038,00	2768,9	1075,8
Одеська	31 017,00	4344,8	1496,9
Полтавська	30 390,00	6627,3	2970,1
Рівненська	21 938,00	2624,6	1689,2
Сумська	26 793,00	2316,6	1920,5
Тернопільська	29 035,00	4181,8	1465,0
Харківська	32 237,00	3437,6	2494,7
Херсонська	24 450,00	1402,3	926,9
Хмельницька	30 477,00	7780,8	2267,3
Черкаська	33 646,00	3723,2	3524,7
Чернівецька	33 264,00	3972,8	1364,5
Чернігівська	24 065,00	2599,9	1127,7
В середньому по Україні:		3 431,5	1613,4

\* Джерело: сформовано авторами за даними Держгеокадастру України [8]

Найвища орендна плата за оренду земельних ділянок, що перебувають у приватній формі власності, зафіксована у Черкаській (3524,7 грн/га), Полтавській (2970,1 грн/га) та Харківській (2494,7 грн/га) областях. Найнижчі показники орендної плати спостерігаються на території Запорізької (878 грн/га), Херсонської (926,9 грн/га) та Закарпатської (930,6 грн/га) областей.

Найвищі показники орендної плати за землі сільськогосподарського призначення державної форми власності були зафіксовані у Хмельницькій (7780,8 грн/га), Вінницькій (7136,9 грн/га) та Полтавській (6627,3 грн/га) областях, а найнижчі – у Херсонській (1402,3 грн/га), Волинській (1441,8 грн/га) та Донецькій (1637,8 грн/га) областях.

Середня вартість оренди за землі сільськогосподарського призначення державної форми власності станом на 01.01.2019 р. складає 3431,5 грн/га. Цей показник зріс на 23 % в порівнянні із аналогічним показником станом на 01.01.2018 р. (2793,2 грн/га) [8], що відбулося завдяки інтенсифікації проведення земельних аукціонів та зростанню їх ефективності.

Станом на 01.01.2019 р. розмір орендної плати за землі державної форми власності в 2,13 рази вищий, ніж за земельні ділянки громадян (3431,5 грн/га та 1613,4 грн/га відповідно).

Завдяки запровадженню прозорого механізму проведення земельних аукціонів щодо передачі земель державної форми власності в оренду було сформовано конкурентне середовище, розширилося коло учасників торгів, спостерігається зростання орендної плати (табл. 3).

Найвищий розмір орендної плати за землі державної форми власності сільськогосподарського призначення станом на 01.01.2020 р. спостерігається на території Полтавської (36,94 % від нормативної грошової оцінки земель), Львівської (32,40 %), Сумської (30,89 %) та Київської (30,40 %) областей.

Станом на 01.01.2021 р. відповідно до Указу Президента України «Про деякі заходи щодо прискорення реформ у сфері земельних відносин» [10] Держгеокадастр передав із державної форми власності у комунальну власність об'єднаним територіальним громадам понад 2 млн га земель сільськогосподарського призначення. На нашу думку, це спонукатиме до пришвидшення передачі земель колишньої державної (на даний час комунальної) форми власності в оренду шляхом проведення земельних торгів (аукціонів) та призведе до зростання орендної плати, що відповідно збільшить надходження до місцевих бюджетів.

**3. Інформація про результати земельних торгів з продажу прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної форми власності в розрізі адміністративно-територіальних одиниць України станом на 01.01.2020 р.\***

№ з/п	Назва адміністративно-територіальної одиниці	Продано лотів		Стартовий розмір річної орендної плати по проданих лотах, тис. грн.	Розмір річної орендної плати за результатами торгів	
		Кількість	Площа, га		тис. грн.	% від грошової оцінки
1	Вінницька	129	1276,6875	3770,61	8577,97	27,30
2	Волинська	240	4857,0891	3377,93	7848,03	18,59
3	Дніпропетровська	95	1741,5795	1573,55	4883,38	24,83
4	Донецька	116	2106,2292	2622,37	3740,20	11,64
5	Житомирська	54	1256,8342	1514,88	5368,77	28,35
6	Закарпатська	49	778,2943	901,37	1083,79	9,62
7	Запорізька	25	650,6594	682,45	1459,82	17,11
8	Івано-Франківська	122	1301,1638	2319,58	4781,40	24,69
9	Київська	75	1093,1595	1117,97	4248,46	30,40
10	Кіровоградська	202	3373,2123	6807,03	22623,92	26,59
11	Луганська	75	1592,6438	2531,29	4692,96	14,83
12	Львівська	195	2711,8791	2418,33	9783,06	32,40
13	Миколаївська	196	4322,7851	4824,87	16722,74	27,73
14	Одеська	467	9804,1321	19381,77	34756,42	14,35
15	Полтавська	155	2749,2719	4753,81	18370,69	36,94
16	Рівненська	123	2134,2653	1101,28	2933,89	21,31
17	Сумська	141	2950,8653	2177,81	8409,31	30,89
18	Тернопільська	311	2989,7042	3027,96	9497,91	25,09
19	Харківська	76	1025,6179	1890,99	3589,83	15,19
20	Херсонська	141	6930,6723	5292,83	11549,35	17,46
21	Хмельницька	69	1138,4450	2007,48	5529,92	22,04
22	Черкаська	169	1609,1797	2946,73	8011,91	21,75
23	Чернівецька	50	433,1825	723,56	1336,42	14,78
24	Чернігівська	103	2745,0671	4299,35	11488,28	26,72
	Всього	3378	61572,620	82065,81	211288,41	21,58

\* Джерело: за даними Держгеокадастру України [9]

Відповідно низкою прийнятих законодавчих змін внесено корективи і у законодавчу базу з метою регулювання орендних відносин.

Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству" [11] запровадив з 16.07.2020 р. нові правила поновлення договору оренди землі. На сьогодні, відповідно до ст. 126 Земельного кодексу України, якщо договір оренди землі містить умову про його поновлення після закінчення строку, на який його укладено, то він поновлюється на такий самий строк і на таких самих умовах. При чому поновлення договору відбувається без вчинення сторонами договору письмового правочину.

Відповідно до Постанови Кабміну "Про затвердження Правил утримання та збереження полезахисних лісових смуг, розташованих на землях сільськогосподарського призначення" [12] на орендарів з 22.07.2020 р. були покладені зобов'язання щодо утримання та збереження полезахисних лісових смуг, розташованих на землях сільськогосподарського призначення, проведення комплексу заходів з метою забезпечення виконання функцій з агролісотехнічної меліорації.

На нашу думку, додатково органами влади повинне бути врегульоване питання щодо реалізації товаровиробниками сільськогосподарської продукції за прийнятними цінами, котрі покривали б всі видатки господарства і давали б належний чистий прибуток, задовольняючий потреби орендаря та його родини, та частину якого можна вкласти в подальший розвиток сільськогосподарського підприємства.

Вагомим кроком до цього є розпорядження Кабінету Міністрів України "Про схвалення Концепції Державної цільової програми розвитку земельних відносин та національної інфраструктури геопросторових даних в Україні на період до 2030 року". Одним з очікуваних результатів даної Концепції є підвищення ефективності оренди землі в сільському господарстві.

**Висновки.** З метою подальшого вдосконалення економіко-правового регулювання орендних відносин на землях сільськогосподарського призначення пропонуємо: в Законі України «Про оренду землі» прописати обов'язковість відповідності договору оренди проекту еколого-економічного обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь сільськогосподарського підприємства; в договорі оренди землі: визначити відповідальність сторін за порушення умов договору, переліку культур, які будуть вирощуватись на орендованих землях, встановити терміни оренди з врахуванням ротації сівозмін; удосконалити економічний механізм стимулювання орендарів щодо проведення заходів з

раціонального використання та охорони земель (звільнення від сплати земельного податку, надання різноманітних пільг у вигляді дотацій); інвестування сільськогосподарських товаровиробників задля створення і розширення, реконструкції чи технічного переоснащення основного та пов'язаного з ним оборотних фондів; підвищення рівня орендної плати за рахунок розвитку та укріплення середнього бізнесу; прийняття на державному рівні відповідної національної регуляторної політики стосовно аграрного сектору економіки, яка повинна бути обов'язковою для виконання та планування строком не менше як на 25 років.

### **Бібліографічний список.**

1. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III / Верховна Рада України. Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3-4. Ст. 27.
2. Про оренду землі : Закон України від 06.10.1998 р. №161-XIV / Верховна Рада України. Відомості Верховної Ради України. 1998. № 46-47. Ст. 280.
3. Податковий кодекс України : Закон України від 02.12.2010 р. № 2755-VI / Верховна Рада України. Відомості Верховної Ради України. 2011. № 13-14, 15-16, 17. Ст. 112.
4. Конституція України : Закон України від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР Верховна Рада України. Відомості Верховної Ради України. 1996. № 30. Ст. 141.
5. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 р. №3613-VI / Верховна Рада України. Відомості Верховної Ради України. 2012. № 8. Ст. 61.
6. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення : Закон України від 31.03.2020 р. №552-IX / Верховна Рада України. Відомості Верховної Ради України. 2020. № 20.
7. Структура земельного фонду України. URL: [http:// land.gov.ua /info/struktura-zemelnoho-fondu-ukrainy/](http://land.gov.ua/info/struktura-zemelnoho-fondu-ukrainy/)
8. За останній рік державні землі здавалися в оренду в 2,13 разу дорожче, ніж приватні. URL: <https://land.gov.ua/za-ostannii-rik-derzhavni-zemli-zdavalysia-v-orendu-v-213-razu-dorozhche-nizh-pryvatni>
9. Інформація про результати земельних торгів з продажу прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності. URL: <https://land.gov.ua/informatsiia-pro-rezultaty-zemelnykh-auksioniv/>



10. Про деякі заходи щодо прискорення реформ у сфері земельних відносин : Указ Президента України від 15.10.2020 р. № 449/2020. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/449/2020#Text>

11. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству : Закон України від 05.12.2019 р. №340-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/340-20#Text>

12. Про затвердження Правил утримання та збереження полезахисних лісових смуг, розташованих на землях сільськогосподарського призначення : Постанова Кабміну від 22.07.2020 р. №650. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/650-2020-%D0%BF#Text>

### References.

1. Verkhovna Rada Ukrainy (2002). Zemelnyy kodeks Ukrayiny [Land Code of Ukraine]. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.

2. Verkhovna Rada Ukrainy (1998). Pro orendu zemli [About Land Lease]. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>.

3. Verkhovna Rada Ukrainy (2010). Podatkovyj kodeks Ukrainy [Tax Code of Ukraine]. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>.

4. Verkhovna Rada Ukrainy (1996). Konstytutsiia Ukrainy [Constitution of Ukraine]. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254#Text>.

5. Verkhovna Rada Ukrainy (2011). Pro Derzhavnyi zemelnyi kadastr [About the State Land Cadastre]. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>.

6. Verkhovna Rada Ukrainy (2020). Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo umov obihu zemel silskohospodarskoho pryznachennia [About modification of some legislative acts of Ukraine concerning conditions of circulation of the lands of agricultural purpose]. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text>.

7. Struktura zemelnogo fondu Ukrainy [The structure of the land fund of Ukraine]. Retrieved from: <http://land.gov.ua/info/struktura-zemelnogo-fondu-ukrainy>.

8. Za ostannii rik derzhavni zemli zdavalysia v orendu v 2,13 razu dorozhche, nizh pryvatni [Over the past year, public land was leased 2.13 times more expensive than private]. Retrieved from: <https://land.gov.ua/za-ostannii-rik-derzhavni-zemli-zdavalysia-v-orendu-v-213-razu-dorozhche-nizh-pryvatni>.

9. Informatsiia pro rezultaty zemelnykh torhiv z prodazhu prav na zemelni dilianky silskohospodarskoho pryznachennia derzhavnoi vlasnosti [Information

on the results of land auctions for the sale of rights to state-owned agricultural land]. Retrieved from: <https://land.gov.ua/informatsiia-pro-rezultaty-zemelnykh-auktsioniv>.

10. President of Ukraine (2020). Pro deiaki zakhody shchodo pryskorennia reform u sferi zemelnykh vidnosyn [On some measures to accelerate reforms in the field of land relations]. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/449/2020#Text>.

11. Verkhovna Rada Ukrainy (2019). Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo protydii reiderstvu [About modification of some legislative acts of Ukraine concerning counteraction to raiding]. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/340-20#Text>.

12. Cabinet of Ministers of Ukraine (2020). Pro zatverdzhennia Pravyl utrymannia ta zberezhennia polezakhysnykh lisovykh smuh, roztashovanykh na zemliakh silskohospodarskoho pryznachennia [About the statement of Rules of the maintenance and preservation of the field protective forest strips located on the agricultural lands]. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/650-2020-%D0%BF#Text>.

**А.В. Князь, А.С. Юхно. Экономико-правовое регулирование арендных отношений на землях сельскохозяйственного назначения.** Проанализированы правовое обеспечение аренды земли в Украине и состояние арендных отношений на землях сельскохозяйственного назначения. Даны предложения по правовому совершенствованию и экономическому урегулированию вопросов аренды земельных паёв граждан и земель, находящихся в государственной или коммунальной форме собственности, которые предоставляются в аренду на конкурсной основе через систему аукциона. Предложенное комплексное решение вопроса рационального и эффективного использования земель сельскохозяйственными предприятиями на условиях аренды.

**Ключевые слова:** аренда земель, арендная плата, земли сельскохозяйственного назначения, сельскохозяйственные предприятия.

**O. Knyaz, A. Iukhno. Economic and legal regulation of rental relations of agricultural land.** The legal support of land lease in Ukraine and the state of lease relations on agricultural lands are analyzed. Proposals for legal improvement and economic regulation of land lease (shares) of citizens and lands in state or communal ownership and leased on a competitive basis through the auction system are provided. A comprehensive solution to the issue of

rational and efficient use of land by agricultural enterprises on lease terms is proposed.

**The aim of the study.** The purpose of the article is to analyze the current state of lease relations on agricultural land, to identify ways to improve the legal framework for regulating land lease in order to form a competitive market player.

**Research methods.** The methodological basis of the study is a set of methods of scientific knowledge, namely logical, system-structural and others.

**Results of work.** In order to further improve the economic and legal regulation of lease relations on agricultural land, we offer. In the Law of Ukraine "On Land Lease" it is necessary to determine the minimum rent rates for the purpose of social protection of owners of land shares (units), to prescribe the obligation of compliance of the lease agreement with the project of ecological and economic substantiation of crop rotations and land management. In the land lease agreement must determine the liability of the parties for breach of contract, the list of crops to be grown on leased land, set minimum lease terms, taking into account crop rotation and the obligation to conduct annual indexation of rent. To introduce economic incentives for tenants to independently carry out measures for the rational use and protection of land (exemption from land tax, the provision of various benefits in the form of subsidies); investing agricultural producers in the creation and expansion, reconstruction or technical re-equipment of fixed and related working capital; increasing the level of rent due to the development and strengthening of medium-sized businesses; adoption at the state level of the relevant national regulatory policy for the agricultural sector of the economy, which should be mandatory for implementation and planning for at least 25 years.

**Key words:** land lease, rent, agricultural land, agricultural enterprises.

*Стаття надійшла до редакції: 15.04.2021 р.*