

УДК 332.021.8

*A. V. КОРЕЦЬКИЙ*

## **ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН ПРИ ФОРМУВАННІ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАНЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ**

*Проаналізовано використання сільськогосподарських земель на умовах оренди суб'єктами підприємницької діяльності. Наведено характеристику правової бази з оренди земель, де основну увагу приділено питанням, які недостатньо врегульовані законодавством: строки оренди, порядок визначення орендної плати та ін. Визначено шляхи вдосконалення регулювання орендних земельних відносин.*

*In this research the analysis of agricultural land use under the leasing relations by the subjects of business has been done the characteristics of background of leasing land has been introduced. The main attention paused to this question which has certain problems of legal regulations like: the terms of leasing, the procedure of leasing payments determination and other. The direction of leasing relations regulations maintenance has been determined.*

Оренда земель сільськогосподарського призначення – самостійний різновид права користування землею. Це право визначається законом як засноване на договорі строкове, платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідне орендареві для проведення підприємницької та іншої діяльності.

Аналіз використання сільськогосподарських земель в Україні показує, що на умовах оренди використовується майже 2/3 площ розпайованих сільськогосподарських угідь, а також орендуються землі запасу, резервного фонду та інші площини. Тому набуття, реалізація та припинення права оренди земельної ділянки, відповіальність орендарів і орендодавців за невиконання зобов'язань за договором оренди землі повинні здійснюватись на відповідній правовій, економічній, екологічній та соціальній основі.

Відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються Законом України “Про оренду землі”, який є етапним актом законодавчого рівня у сфері регулювання земельних орендних відносин в Україні [1]. Це спеціалізований нормативно-правовий актвищої юридичної сили, який визначає правові, організаційні, економічні та соціальні умови оренди земель. У ньому врегульовані питання щодо визначення оренди землі, які суб'єкти можуть бути орендарями і орендодавцями, які земельні ділянки надаються в оренду, можливі форми орендної плати і порядок її встановлення та визначені інші складові орендних земельних відносин.

На розвиток цього Закону прийнято низку нормативно-правових актів, які визначають конкретний механізм його реалізації. Зокрема, постановою Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 р. затверджено Типовий договір оренди землі [3], яким визначається характеристика земельної ділянки, що передається в оренду (її площа, наявність на ній будівель споруд та інших об'єктів нерухомого майна, нормативна грошова оцінка ділянки та інші дані), строки дії договору, розмір орендної плати і умови її перегляду, умови передачі в оренду і повернення земельної ділянки та інші показники.

Крім того, останніми змінами до Земельного кодексу України передбачено, що право оренди земельної ділянки може відчужуватися, у тому числі продаватися на земельних торгах, а також передаватися в заставу, спадщину, вноситься до статутного фонду власником земельної ділянки, крім випадків, визначених законом [4, ст. 93]. Також цими доповненнями до Земельного кодексу визначено, що передача в оренду земельних ділянок державної та комунальної власності здійснюється за результатами проведення земельних торгів, крім випадків, коли земельна ділянка надається для розробки корисних копалин, будівництва і обслуговування лінійних об'єктів транспортної та енергетичної інфраструктури, будівництва соціального та доступного житла, підприємствам, установам та організаціям державної і комунальної власності і громадських організацій у сферах культури і мистецтв, для використання релігійними організаціями, а також земельних ділянок, на яких розташовано об'єкти нерухомості, що перебувають у власності юридичних і фізичних осіб.

Останні публікації з питань регулювання орендних земельних відносин визначають проблеми ефективного і раціонального використання сільськогосподарськими підприємствами земельних угідь на умовах оренди, своєчасно виплатою орендної плати, використання орендованих земельних угідь не за цільовим призначенням та ін.

У даній роботі буде зроблено спробу проаналізувати використання земельних угідь сільськогосподарськими товариствами, кооперативами та іншими суб'єктами підприємницької діяльності за формами власності і користування. Визначити стан правової бази щодо регулювання орендних земельних відносин, звернувши особливу увагу на регулювання земельних відносин, які безпосередньо впливають на прибугковий розвиток сільськогосподарських підприємств та їх банкрутство. На прикладі окремих статей цивільного, земельного і господарського законодавства визначити шляхи вдосконалення регулювання орендних земельних відносин при формуванні землеволодіння і землекористувань сільськогосподарських підприємств.

Згідно з чинним законодавством, землі сільськогосподарського призначення можуть використовуватись суб'єктами підприємницької і непідприємницької діяльності на умовах власності і користування. Так, Земельним кодексом встановлено, що юридичні особи України можуть набувати у власність земельні ділянки для здійснення підприємницької діяльності на підставі придбання її за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, інших цивільно-правових угод, внесення таких ділянок її засновниками до статутного фонду, прийняття спадщини та в інших випадках, урегульованих законом [4]. Крім того, для ведення фермерського господарства громадянин може отримати безкоштовно у власність у розмірі земельної частки (паю), визначеній для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де знаходитьться фермерське господарство.

Основні площа сільськогосподарських угідь, які використовувались раніше колективними, державними і комунальними сільськогосподарськими підприємствами, передані громадянам у власність у процесі їх паювання з визначенням розміру земельної частки (паю) працівникам цих підприємств, пенсіонерам з їх числа, а також працівникам державних і комунальних закладів освіти, культури, охорони здоров'я, розташованих на території відповідної ради. Ці землі використовуються власниками для ведення особистого селянського господарства та іншої непідприємницької діяльності, а також сільськогосподарськими підприємствами

для здійснення підприємницької діяльності на умовах оренди.

Оренда як особлива форма реалізації права власності і господарського використання землі займає важливе місце в системі земельних відносин. На сучасному етапі їх розвитку закладені теоретичні та методологічні основи орендних відносин, методики оцінки землі, визначення орендної плати. Проте ціла низка питань залишаються невирішеними, а деякі правові, економічні, соціальні та інші положення сучасних земельно-орендних відносин носять дискусійний характер і потребують подальшого доопрацювання. У першу чергу потребують вирішення питання оптимізації строків оренди землі з урахуванням конкретного сільськогосподарського виробництва, питання розмірів і основи нарахування орендної плати та ін.

У подальшому розвитку орендних земельних відносин зацікавлені суб'екти підприємницької діяльності, розмір землекористувань яких недостатній для ведення конкурентоспроможного господарства шляхом розширення своїх землекористувань і сконцентрувати продуктивні сільськогосподарські угіддя в найактивніших підприємствах. На сьогодні це єдиний реальний шлях для формування оптимальних розмірів землекористувань сільськогосподарських підприємств.

Аналіз орендних відносин в Україні показує, що площа сільськогосподарських угідь, переданих в оренду власниками земельних часток (пайі), становить 17,7 млн га, або 64,6 % від площи розпайованих сільськогосподарських земель. Переважна їх більшість (88,8 %) перебуває в оренді акціонерних товариств, товариств з обмеженою додатковою, повною відповідальністю, сільськогосподарських кооперативів, фермерських господарств, приватних підприємств та інших суб'єктів господарювання [7]. Договори оренди укладаються в основному на короткі строки: 1–3 роки – 19,4 %, 4–5 років – 61,8, 6–10 років – 14,9 і більше 10 років – 3,9 %.

Господарства, які використовують земельні пайі на умовах їх оренди терміном до 5 років, для збільшення своїх прибутків у деяких випадках вирощують таку культуру, як соняшник та інші декілька років поспіль, чим порушують норми законодавства щодо охорони земель. Їх неможливо притягти до адміністративної чи цивільної відповідальності за порушення умов договору оренди землі у зв'язку з тим, що при передачі в оренду ділянки відсутня її якісна характеристика. Ці дані підтверджуються на прикладі виробничої діяльності сільськогосподарських підприємств окремих адміністративних районів. Так, у Валківському районі Харківської області сформовано 30 сільськогосподарських підприємств, із яких тільки двоє підприємців є фізичними особами. Аналіз фінансово-господарської діяльності 15 із цих господарств за два роки показує, що в більшості випадків ті підприємства, які заключили договір оренди з власниками земельних пайі на 11–25 років мають середню рентабельність 19,6 %, а терміном на 26 років і більше – 43,3 %.

Питання строків оренди сільськогосподарських земель повинні бути врегульовані на законодавчому рівні. Законом України “Про оренду землі” визначено, що при передачі в оренду сільськогосподарських угідь для ведення товарного сільськогосподарського виробництва строк дії договору оренди земельних ділянок визначається з урахуванням періоду ротації основної сівозміни згідно з проектами землеустрою [1, ст. 19]. Обов’язковість землеустрою передбачена в Законі України “Про землеустрій”.

У ньому визначено, що землеустрій проводиться в обов’язковому порядку на землях усіх категорій незалежно від форми власності в разі розробки документації із землеустрою щодо організації раціонального використання та охорони земель. А заходи, передбачені

затвердженими в установленому порядку проектах землеустрою, є обов'язковими для виконання органами державної влади та органами місцевого самоврядування, власниками землі, землекористувачами, у тому числі орендарями [5].

При передачі земельної ділянки в оренду її строк визначається в договорі оренди землі. Зокрема, в Типовому договорі оренди землі зазначено, що в разі укладення такого договору для ведення товарного сільськогосподарського виробництва його строк визначається з урахуванням ротації культур згідно з проектом землеустрою. По-перше, ці вимоги щодо визначення строку оренди сільськогосподарських земель внесені до Типового договору оренди землі тільки у вересні 2008 р., і тому терміни оренди в раніше укладених договорах визначалися довільно за домовленістю орендаря і орендодавця. По-друге, відповідно до чинного земельного законодавства, проект землеустрою сільськогосподарського підприємства повинен бути погоджений відповідною сільського, селищною, міською радою або районною державною адміністрацією і затверджений власником землі чи землекористувачем. Оскільки в оренду для товарного сільськогосподарського виробництва передаються в основному земельні частки (паї), то до укладення договору оренди цих паїв землекористувач не може бути визначеним і, відповідно, проект землеустрою не може бути затвердженим, і це не дає підстав для визначення строку договору оренди земельної ділянки.

Строк дії договору необхідно врегулювати на законодавчому рівні шляхом установлення мінімальних термінів для здійснення окремих видів сільськогосподарського виробництва, наприклад, не менше трьох–п'яти років або термін дії договору визначити на підставі складеного бізнес-плану чи перспективного плану розвитку даного господарства. Але в істотних умовах договору необхідно зберегти обов'язкове складання проекту землеустрою протягом визначеного періоду після заключення договору оренди, яким забезпечити екологіко-економічне обґрунтування сівозмін, упорядкування угідь і розроблення заходів щодо охорони земель.

Крім того, якісна характеристика земель окремих категорій за їх складом та видами угідь, які передаються в оренду і приводяться в договорі, явно недостатня. Її необхідно доповнити у випадках, коли в оренду надаються сільськогосподарські угідя такими показниками, як запаси гумусу, кількість натрію, калію, фосфору, кислотність та іншими даними. Це давало б можливість контролюючим органам з охорони земель притягати до адміністративної відповідальності орендарів за такі порушення, як самовільне відхилення від проектів землеустрою або за їх відсутність, невиконання вимог щодо використання земель за цільовим призначенням, псування сільськогосподарських угідь та ін.

При передачі земельних ділянок в оренду в договорі зазначається інша характеристика цих земель, яка може вплинути на орендні відносини. Це стосується об'єктів нерухомого майна, лінійних споруд та інших об'єктів інфраструктури, що розміщені на земельній ділянці. Крім того, при використанні орендованих земель на них можуть проводитись геологознімальні, пошукові, геодезичні та інші розвідувальні роботи. Такі роботи можуть виконуватись відповідними підприємствами на підставі угоди з власником землі або за погодженням із землекористувачем [4]. Це питання повністю не врегульовано, оскільки при оренді сільськогосподарських угідь не зрозуміло, з ким повинна заключати угоду геологознімальна організація: з власником земельної частки (паю) чи погоджувати умови проведення геологознімальних робіт

із сільськогосподарським товариством (землекористувачем), яка орендує ці угіддя.

Оскільки нині в Україні є недостатня кількість необхідних енергетичних ресурсів, докладається багато зусиль для проведення розвідувальних робіт з метою виявлення запасів нафти і газу, дуже часто ділянки, що надаються для вирішення цих питань, відводяться із сільськогосподарських угідь, зокрема ріллі. Навколо цих об'єктів створюються охоронні зони, також такі зони створюються уздовж ліній електропередач, які необхідні для обслуговування наftovих і газових свердловин.

При розташуванні свердловин на орних землях, які орендуються товариствами, фермерами, кооперативами та іншими суб'єктами підприємницької діяльності, змінюється конфігурація земельних ділянок придатних для вирощування сільськогосподарських культур, що завдає багато незручностей для обробітку, вирощування чи збору врожаю. При цьому зачіпаються не тільки економічні фактори, а відбуваються також зміни в ґрунті, що призводить до погіршення його якостей.

Так, на території однієї лише Павлівської сільської ради Машівського району Полтавської області розміщено більше 30 свердловин. Така їхня кількість, розміщених на землях сільськогосподарського призначення, створює низку негативних проблем, які впливають на використання цих земель. Ускладнюється обробіток земельних ділянок, збільшується кількість холостих заїздів і поворотів, що призводить до збільшення витрат паливно-мастильних матеріалів, погіршується якість самого ґрунту. Наприклад, тільки на одному земельному масиві площею 58,17 га (робоча ширина поля складає 700 м), розміщено всім пошукових свердловин, а середня площа ділянки для розміщення свердловини складає 0,45 га.

Питання щодо встановлення охоронних зон та інших обмежень стосовно використання земель біля таких об'єктів, а також економічного обґрунтування відшкодувань власникам землі і землекористувачам у зв'язку з проведенням розвідувальних робіт на їх землях і в тому числі на сільськогосподарських угідях, не мають чіткого визначення, не відрегульовано механізм установлення розмірів збитків. Під час укладення договорів на проведення геологічного вивчення, нафтovі і газові компанії укладають договори оренди і договори на виготовлення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельних ділянок місцевості та документів, що посвідчують право користування земельними ділянками або їх частинами, але в них не в повній мірі, або взагалі відсутня інформація про розмір відшкодування за завдані збитки.

Деякі автори акцентують увагу на тому, що при наявності вкраплених контурів (свердловин), змінюється коефіцієнт конфігурації поля – показник, який визначається співвідношенням сторін поля, відображається на врожаї сільськогосподарських культур і в цілому на прибутку підприємства [5]. Відповідно до даної методики було визначено коефіцієнт конфігурації поля до розміщення на ньому пошукових свердловин, який мав значення – 1,5 і після розміщення – 0,4. Таке зменшення коефіцієнта майже вдвічі зменшує показник бальної оцінки ґрунту, що, у свою чергу, негативно впливає на отримання прибутку від вирощування сільськогосподарських культур.

Існують й інші питання, які не повністю врегульовані законодавством щодо регулювання орендних відносин при формуванні землекористувань сільськогосподарських підприємств. Це стосується, зокрема, зміни договору оренди землі у зв'язку зі зміною обставин, які безпосередньо вплинули на ті умови, які

були зазначені в даному договорі. Порядок зміни або розірвання договору у зв'язку з істотною зміною обставин, визначений Цивільним кодексом України [6]. У ньому, зокрема, встановлено, що у разі істотної зміни обставин, якими сторони керувалися при укладанні договору, договір може бути змінено або розірвано за згодою сторін. А зміна обставин є істотною, якщо вони змінилися настільки, що, якби сторони могли передбачити, вони не уклали б договір або уклали б його на інших умовах.

Аналіз укладених договорів оренди земельних ділянок показує, що найчастіше виникають проблеми між орендарями і орендодавцями у процесі використання орендованих земель стосовно зміни розміру орендної плати. На практиці внесення змін до розміру орендної плати вирішується шляхом укладання додаткової угоди до раніше складеного договору оренди земельної ділянки. Ale Цивільним кодексом передбачено, що зміна або розірвання договору вчиняється в такій самій формі, що й договір, що змінюється або розривається, якщо інше не передбачено договором або законом [Там само, ст. 654]. Це означає, що в договорі повинні бути передбачено і відповідним чином врегульовано всі умови оренди земельної ділянки в процесі її використання протягом визначеного строку.

Деякі питання виникають у ході регулювання орендних земельних відносин щодо припинення і поновлення договору оренди землі. Так, статтею 31 Закону України “Про оренду землі” передбачено, що договір оренди землі припиняється в разі закінчення строку, на який його було укладено. Ale статтею 33 цього ж закону, зазначено, що, якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди, то за відсутності письмових заперечень орендодавця протягом одного місяця після закінчення строку договору він підлягає поновленню на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором. Зміст наведеної статті не зовсім послідовний. По-перше, використання земельної ділянки після закінчення строку договору оренди є самовільним її заняттям, що відноситься до порушення земельного законодавства, а по-друге, орендодавець може не погодитись поновити договір на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені попереднім договором, посилаючись на ті чи інші обставини.

Існують і інші питання, які необхідно врегулювати законодавством з метою формування сталих землеволодінь і землекористувань сільськогосподарських підприємств.

Подальший процес формування землекористувань сільськогосподарських підприємств буде здійснюватись з урахуванням динаміки і умов використання земельних часток (паїв). Цей процес повинен бути прогнозованим і керованим з боку держави. Такі роботи слід виконувати в межах територій сільських, селищних рад, визначаючи оптимальні просторові показники для даних природно-економічних умов: площину, склад угідь, спеціалізацію, заходи щодо охорони земель.

Для вдосконалення законодавства щодо оренди землі необхідно врегулювати такі питання:

- на державному рівні відпрацювати єдиний підхід щодо визначення розміру орендної плати, порядку її індексації та виплати;
- визначати якісний стан сільськогосподарських угідь (ріллі, сіножатей та ін.) при наданні їх в оренду (ввести як одну із істотних умов договору оренди), що дозволить здійснювати реальний державний контроль за використанням орендованих земель;
- термін оренди сільськогосподарських угідь погоджувати з умовами впровадження польових, ґрунтозахисних, кормових та інших сівозмін згідно з проектами землеустрою;

– урегулювати нормами земельного, цивільного і господарського законодавства, порядок поновлення договорів оренди землі, надавши переважне право отримувати в оренду земельні ділянки сільськогосподарського призначення тим суб'єктам підприємницької діяльності, які ведуть стало, прибуткове і соціально направлене виробництво;

– в основному документі – договорі оренди землі – визначити відповіальність орендарів при порушенні ними заходів з охорони земель.

**Література:**

1. Закон України “Про оренду землі”: Прийнятий 6 жовтня 1998 р. (в редакції від 2 жовтня 2003 р.) № 1211-IV // ВВР. – 2003, № 10–11. – Ст. 86.
2. Закон України “Про землеустрій” // Новітнє земельне законодавство України : зб. нормат.-прав. актів. – Х. : ТОВ “Одісей”, 2004. – 736 с.
3. Постанова Кабінету Міністрів України : станом на 3 березня 2004 р. № 220 “Про затвердження Типового договору оренди землі” // Оренда в Україні. – К. : Юрінкор Інтер, 2007. – 416 с.
4. Земельний кодекс України. – Х.: ТОВ “Одісей”, 2008. – 120 с.
5. *Пліско I. В.* До методики оцінки показників конфігурації поля для цілей бонітування / I. В. Пліско, В. Б. Балакірський // Вісник ХНАУ. – Х. : ХНАУ ім. В. В. Докучаєва. – 2003. – № 1. С. 74–78.
6. Цивільний кодекс України. – Х.: ТОВ “Одісей”, 2003. – 408 с.
7. *Черноштан С.* Проблеми з виплатою орендної плати за землю / С. Черноштан // Землевпорядний вісник. – 2007. – № 2. – С. 32–33.

*Надійшла до редколегії 09.01.2009 р.*