

УДК 332.3

## АНАЛІЗ ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН ЩОДО ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ (НА ПРИКЛАДІ ТЕРНОПІЛЬСЬКОЇ ОБЛАСТІ)

*Л. Пендзей, здобувач*

*Державна екологічна академія післядипломної освіти та управління*

**Постановка проблеми.** Сьогодні в Україні формуються ринкові земельні відносини, основою яких є: оренда землі, застава, обмін, купівля-продаж тощо. Найпоширенішою є оренда землі, однак виникають проблеми щодо укладання та виконання договорів оренди, форми та розміру орендної плати.

Для успішного функціонування оренди землі необхідне чітке законодавче визначення права власності на земельні ділянки, умов їх оренди та регулювання земельних угод. Формування ефективного та прозорого ринку сільськогосподарських земель є одним із найголовніших завдань земельної реформи [4].

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Питанням формування ринку земель сільськогосподарського призначення, оцінки земель займаються такі науковці, як В. М. Заяць, А. М. Третяк, В. М. Другак, Л. Я. Новаковський, П. Т. Саблук, А. Мартин, О.Ф. Ковалишин та ін.

Розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення є одним із дискусійних питань аграрної політики в Україні, ускладнюється суттєвими інституційними недоліками у сфері регулювання земельних відносин, що також зумовлює необхідність здійснення урядом заходів не лише щодо безпосереднього забезпечення функціонування ринку землі, а й щодо вдосконалення правових механізмів зміни права власності на землю, подолання бюрократичної протидії, підвищення ефективності аграрного виробництва та оптимізації структури земельного фонду країни за типом власників і виробників [1].

**Постановка завдання.** Наше завдання – аналіз проблем та розгляд пропозицій щодо вирішення питань розвитку оренди земель сільськогосподарського призначення.

**Виклад основного матеріалу.** Одним із визначальних чинників ринку земель сільськогосподарського призначення є вдосконалення системи орендних відносин.

Відповідно до ст. 1 Закону України «Про оренду землі» оренда землі – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідне орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності [3]. Розглянемо основні складові оренди землі.

Оренда – це договірні відносини. Повинен бути укладений договір оренди. Саме значна частина проблем щодо оренди землі виникла з 1 січня 2013 року у зв'язку зі змінами порядку виникнення права оренди. Проблема полягає у відсутності перехідних положень та непродуманих кроках у формуванні єдиної інформаційної системи [2].

Розглянемо статистичні дані щодо кількості укладених договорів оренди земельної частки (паю) на прикладі Тернопільської області. Отже, площа земельних

часток (паїв), переданих в оренду, складає 463 тис. га, що становить 68,3 % від усієї кількості розпайованих земель (677,9 тис. га). Станом на 01.01.2014 р. в області налічується 253,7 тис. договорів оренди землі. Із господарствами, де отримано земельну частку (пай), укладено 101,1 тис. договорів (39,8 %), з іншими суб'єктами господарювання – 125,9 тис. договорів (49,6 %), з фермерськими господарствами – 26,7 тис. (10,6 %) договорів. Із загальної кількості орендодавців 126,1 тис. (49,7 %) становлять селяни-пенсіонери.

Оренда завжди строкова. Розглянувши показники, які наведені, можна зробити висновок, що за термінами дії укладено договорів оренди землі: на 10 років і більше – 9 % від загальної кількості договорів оренди землі; на 6-10 років – 56,8 %, на 4-5 років – 32,7 % і до 3 років – 1,5 % (рис. 1).

**Укладено договорів оренди за строками їх дії  
(станом на 01.10.2013 р.)**

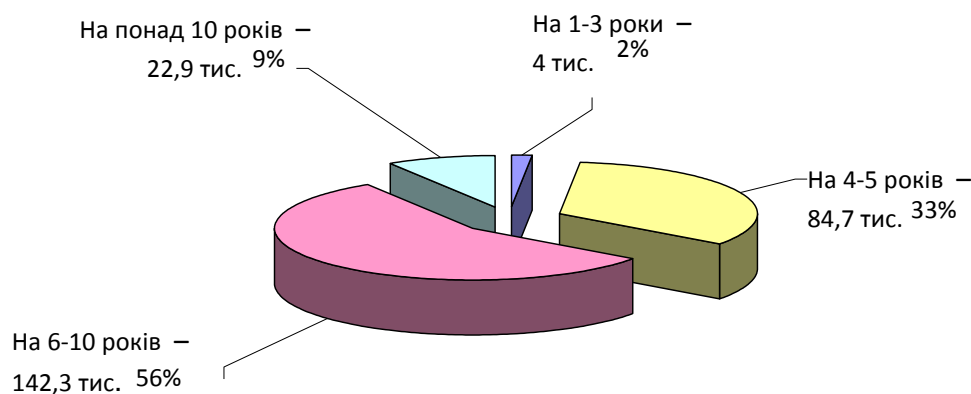


Рис. 1. Договори оренди за термінами дії\*.

\* За даними Головного управління Держземагентства у Тернопільській області.

Треба зазначити, що орендодавці з кожним роком усе частіше укладають договори на більш тривалі терміни. На жаль, виникають проблеми, оскільки для реєстрації права оренди необхідно спочатку зареєструвати земельну ділянку в державному земельному кадастрі, потім право власності і лише після цього відбувається реєстрація права оренди. Це потребує законодавчого вирішення.

Оренда завжди платна. Що стосується вжиття заходів для забезпечення виконання Указу Президента України від 19 серпня 2008 року №725 стосовно запровадження плати за оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення, земельних часток (паїв) на рівні не менше 3 % визначеної відповідно до законодавства вартості земельної ділянки, земельної частки (паю), варто відзначити наступне. Станом на 01.01.2014р. в області забезпечено переукладання 187,7 тис. договорів оренди землі з відсотком орендної плати на рівні 3% і більше, що становить 74 % від усіх укладених договорів оренди землі (рис. 2). При цьому найбільше таких договорів укладено в Борщівському – 20,6 тис. (99,6%),

Гусятинському – 19,1 тис. (100%), Заліщицькому – 12,4 тис. (81,2%), Зборівському – 14,3 тис. (85,6%), Терехівському – 17,1 тис. (92,4%) районах.

**Укладено договорів з відсотком орендної плати  
(станом на 01.10.2013 р.)**

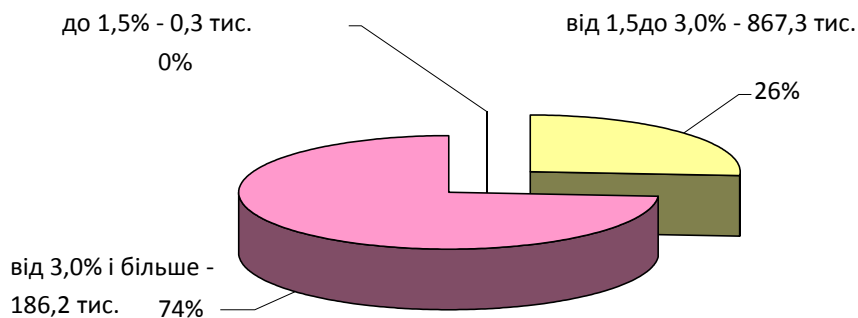


Рис. 2. Договори оренди щодо відсотка орендної плати\*.

\* За даними Головного управління Держземагентства у Тернопільській області.

З відсотком орендної плати до 3% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки укладено майже 66 тис. договорів оренди землі, або 26 % від загальної їх кількості. Найбільша кількість таких договорів оренди землі у Бучацькому, Збараському, Козівському, Кременецькому та Чортківському районах.

За минулий рік фактично сплачено орендної плати на суму 236,7 млн. грн, або 109,6 % від загальної суми виплат згідно з укладеними договорами оренди землі. Понад 100 % виплачена орендна плата за земельні частки (паї) у Борщівському, Бучацькому, Збараському, Лановецькому, Підгаєцькому та Чортківському районах.

Середній розмір орендної плати за 1 га в області становить 466,5 грн, що на 41,5 грн більше порівняно з аналогічним періодом 2012 року.

Найменша орендна плата в Борщівському – 289,5 грн, Заліщицькому – 304,5 грн, Кременецькому – 335,6 грн, Монастириському – 287,6 грн, Терехівському – 295,1 грн, а найбільша в Гусятинському – 754,3 грн, Збараському – 697,4 грн, Лановецькому – 731,7 грн, Підволочиському – 720,9 грн районах (рис. 3).

Розмір орендної плати у 2013 році за 1 га с.-г. земель, грн

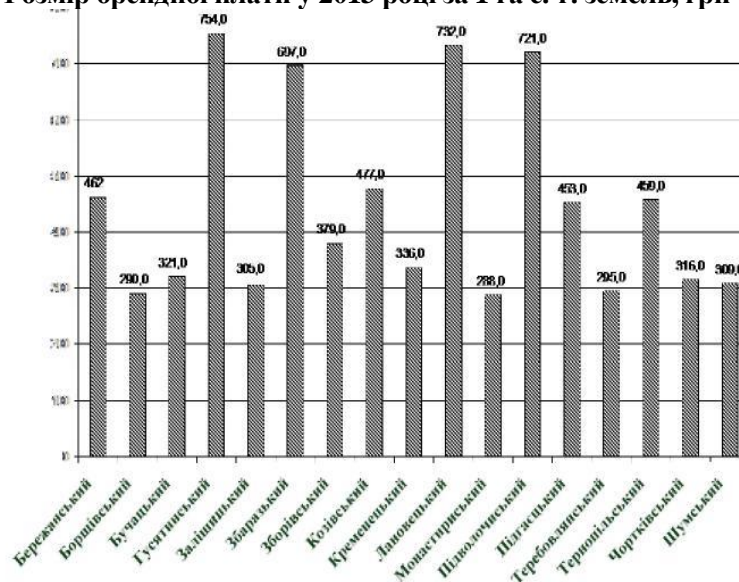


Рис. 3. Розмір орендної плати\*.

\* За даними Головного управління Держземагентства у Тернопільській області.

За Законом України «Про оренду землі» орендна плата може вноситися орендарем у таких формах: грошовій, натуральній або відробіткової. Можливе поєднання різних форм оплати в одному договорі. Кожна з цих форм має свої переваги та недоліки для обох сторін.

**Висновки.** Орендні відносини земель сільськогосподарського призначення – основа розвитку ринку земель. На законодавчому рівні ще не вирішено питання ринку земель сільськогосподарського призначення.

Існують такі проблеми:

- державний земельний кадастр є єдиною інформаційною системою, що містить відомості про земельні ділянки, права на які виникли до 2013 року. Перенесення таких даних до Державного реєстру в автоматичному режимі вирішить проблему реєстрації права оренди земель сільськогосподарського призначення, яке виникло за укладеними договорами;
- орендна плата за користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення має бути збільшена до 5%, форми виплати орендної плати повинні бути визначеними відповідно до реальних ринкових цін на продукцію;
- усунення проблем з реєстрацією договорів оренди земельної частки (паю) повинно відбуватися на законодавчому рівні.

#### Бібліографічний список

1. Боровий В. Аналіз обігу (купівлі-продажу) земель та оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення / В. Боровий, А. Олінович, О. Іванченко // Землевпорядний вісник. – 2013. – №11. – С. 20-24.

2. Коритник М. Державне регулювання орендних відносин земель сільськогосподарського призначення / М. Коритник // Землевпорядний вісник. – 2014. – № 4. – С. 27-31.
3. Про оренду земель : Закон України від 06.10.1998 р. № 161-XIV [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/161-14>.
4. Третяк А. Інституційне середовище іпотечного кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення та їх землеустрою в Україні / А. М. Третяк, В. М. Другак, А. О. Вольська // Земельне право. – 2013. – № 8. – С. 23-30.

**Пендзей Л. Аналіз орендних відносин щодо земель сільськогосподарського призначення (на прикладі Тернопільської області)**

Розглянуто проблеми формування ринку земель сільськогосподарського призначення. Визначено умови та порядок укладання договорів оренди земельної ділянки. Запропоновано шляхи вирішення проблем, які виникають при застосуванні різних форм плати за користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення.

**Ключові слова:** оренда земель, орендна плата, договір оренди землі, земельна частка (пай), земельна ділянка, ринок земель.

**Pendzey L. Analysis of Lease relations of agricultural land (by the example of Ternopil region)**

The problems of the formation of the agricultural land market are considered. The conditions and the procedure for contracts of lease of the land are specified. The ways of solving problems that arise in the application of various forms of payment for the use of the land for agricultural purposes are offered.

**Key words:** lease of land, rent, land contract, plot (share) land, and agricultural land market.

**Пендзей Л. Анализ арендных отношений земель сельскохозяйственного назначения (на примере Тернопольской области).**

Рассмотрены проблемы формирования рынка земель сельскохозяйственного назначения. Определены условия и порядок заключения договоров аренды земельного участка. Предложены пути решения проблем, которые возникают при применении различных форм платы за пользование земельными участками сельскохозяйственного назначения.

**Ключевые слова:** аренда земель, арендная плата, договор аренды земли, земельная доля (пай), земельный участок, рынок земель.