



У сільськогосподарському виробництві оренда виступає як засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності.

У світовій практиці вона проявила себе прогресивною формою господарювання і найбільш ефективним механізмом на шляху становлення нових агроформувань та швидкої адаптації їх до умов ринкової економіки. Зарубіжний та вітчизняний досвід свідчать, що орендне землекористування сприяє розвитку підприємницької діяльності у сільському господарстві. Орендний механізм є ефективним мотиваційним чинником, який забезпечує стабільний прибуток орендодавцю і спонукає орендаря ефективно використовувати землю. Оренда є гнучким інструментом у становленні нової структури агровиробництва та реалізації соціально-економічних програм.



РОЗВИТОК орендних земельних відносин в Україні

ІСТОРИЧНІ АСПЕКТИ

В Україні оренда земель як одна із форм їх використання існувала до жовтневих подій 1917 року. З прийняттям «Декрету про землю» 8 листопада 1917 р. було відмінено приватну власність на землю. Водночас заборонялося будь-яке відчуження земель та оренда.

Відновлено оренду земель та засобів виробництва у сільському господарстві лише з переходом до нової економічної політики (НЕПу) у 1922 році. В історії землекористування цей період характеризується як прогресивний, оскільки з'явилася можливість не тільки розширювати посівні площі господарюючим суб'єктам за рахунок оренди земель, а й передавати в оренду свій земельний наділ у випадку неможливості його обробляти та одержувати за це відповідну плату.

Однак, сприятливі умови для землекористування через оренду тривали недовго. В кінці грудня 1922 р. Україна увійшла до складу СРСР. Програму НЕПу було скасовано. Єдино правильним курсом

аграрних перетворень було оголошення колективізації сільського господарства. Всі засоби виробництва, включаючи землю, усупільнювалися. Ні про яку оренду землі не могло бути й мови. Держава виступала єдиним суб'єктом права власності на землю. Колгоспам земля передавалася у безоплатне і безстрокове користування. Хоча, по суті, як свідчить історія колективного руху, користування землею було далеко не безоплатним. Добре продумана командно-адміністративна система застосовувала різні механізми вилучення у сільського товаровиробника не лише додаткового, а й необхідного для відтворення продукту.

Економічні відносини як між державою і колгоспами, так і внутрішньогосподарські будувалися на одержавлених засобах виробництва за відсутності особистого інтересу товаровиробників. Наростала невідповідність виробничих відносин характеру продуктивних сил. У колективних господарствах з'являлися різні модифікації організації виробництва і економічних

відносин як міжгалузевих, так і внутрішньогалузевих, а саме: колективний підряд, орендний підряд, внутрішньогосподарські товарно-грошові відносини тощо. Умови виробництва, що склалися, вимагали зміни форм власності і господарювання.

Отже, на порядку денному стало питання переходу народного господарства країни до ринкових відносин, які б забезпечили підвищення продуктивності праці на основі особистого інтересу. Але перехід до нової системи господарювання вимагав, перш за все, її правового забезпечення.

Земельний кодекс Української РСР до 1990 р. будувався на «Основах земельного законодавства Союзу РСР і союзних республік» і практично повторював усі положення Основ, за якими, відповідно до Конституції СРСР земля перебувала виключно у державній власності і надавалася у користування сільськогосподарським підприємствам і організаціям у постійне (безстрокове), тимчасове — короткострокове (до трьох років) і довгострокове — від трьох до десяти років. Термін «оренда землі» навіть не вживався.



ПРАВОВЕ ВРЕГУЛЮВАННЯ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬ

Уперше, після довгої перерви, в Україні законодавчо було врегульовано оренду землі з прийняттям 18 грудня 1990 року Земельного кодексу Української РСР (стаття 8), яким встановлювалося, що поряд з постійним користуванням у тимчасове користування на умовах оренди земля надається громадянам Української РСР, колгоспам, радгоспам та іншим державним, кооперативним, громадським підприємствам, установам і організаціям, та тільки в оренду спільним підприємствам, міжнародним об'єднанням і організаціям, іноземним юридичним особам і громадянам. Орендодавцями землі було визначено сільські, селищні, міські, районні Ради народних депутатів. Підкреслено, що користування землею на умовах оренди для сільськогосподарських цілей, як правило, має бути довгостроковим — від трьох до десяти років. У разі виробничої необхідності ці строки можна було продовжити на період, що не перевищував відповідно одного строку тимчасового користування, тобто загальний строк можна було продовжити відповідно до шести чи двадцяти років.

Слід відмітити, що законодавче запровадження оренди землі у нашій державі відіграло позитивну роль у сільськогосподарському виробництві, особливо при створенні селянських (фермерських) господарств та інших організаційно-правових форм господарювання, які офіційно стали працювати на орендованій землі, забезпечуючи свої інтереси й інтереси орендодавця. Юридичне оформлення оренди землі відбувалося згідно з Договором на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди), затвердженого постановою Ради Міністрів УРСР № 90 від 10 квітня 1991 року.

З прийняттям нової редакції Земельного кодексу 13 березня 1992 року розширилося коло орендо-

давців і орендарів. У січні 1992 р., крім державної, запроваджено колективну і приватну форми власності на землю (Закон України «Про форми власності на землю» № 2073-ХІІ від 30.01.1992 р.). Отже, орендодавцями землі, поряд із сільськими, селищними, міськими та районними Радами народних депутатів, стали також власники землі, тобто колективні та інші недержавні сільськогосподарські підприємства, яким землі були передані у колективну власність, і громадяни, яким земля належала на праві приватної власності.

Орендарями землі згідно з новою редакцією Кодексу могли бути громадяни України, підприємства, установи й організації, громадські об'єднання і релігійні організації, спільні підприємства, міжнародні об'єднання і організації за участю українських та іноземних юридичних осіб і громадян, підприємства, що повністю належать іноземним інвесторам, а також іноземні держави, міжнародні організації, іноземні юридичні особи та фізичні особи без громадянства. Також, цим Кодексом подовжено термін довгострокової оренди до п'ятдесяти років.

Щоб зацікавити орендарів бережливо ставитися до землі, раціонально її використовувати та охороняти, Земельним кодексом було передбачено переважне право орендарів на одержання орендованих державних земельних ділянок у власність. Ті ж землі, які перебували у колективній власності і тимчасово не використовувалися, могли надаватися в оренду для сільськогосподарського використання на строк не більше п'яти років. Обмежувалися також строки оренди земельних ділянок приватної власності до трьох років без зміни цільового призначення.

Орендні земельні відносини на такій обмеженій правовій основі не могли по-справжньому розвиватися. Не викликало ні в кого

сумнівів, що діючий Земельний кодекс 1992 року вже не відповідав вимогам часу.

Надії на покращення правового врегулювання оренди землі з'явилися з прийняттям Указу Президента України від 10 листопада 1994 р № 666 «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва», але з Указу з невідомих причин було вилучено право власники земельної частки (паю) передавати її в оренду, тоді як право купівлі-продажу, дарування, успадкування, міни і застави залишилося і було врегульовано.

Відповідно до Указу Президента України від 08.08.1995 р. №720 «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» проведено паювання сільськогосподарських угідь з видачею членам колективних сільськогосподарських підприємств і пенсіонерам з їх числа сертифікатів на право на земельну частку (пай). Було розпайовано понад 25 млн сільськогосподарських угідь і видано 6,8 млн сертифікатів.

Не маючи правового забезпечення, власники земельних часток (паїв), у першу чергу пенсіонери, передавали їх в оренду селянським (фермерським) господарствам, які у складних фінансово-економічних умовах не лише поліпшили організацію виробництва, а й забезпечували відповідний його рівень. По суті, стихійно почав формуватися новий економічний уклад, який за організаційною структурою і виробничими можливостями більше відповідав вимогам перехідного періоду до ринкових умов господарювання.

Важливість законодавчого врегулювання оренди землі пояснювалося тим, що в результаті здійснення земельної реформи з'явилися нові організаційно-правові форми господарювання на селі, які потребували збільшення розмірів підприємств за рахунок оренди землі. Передусім це стосувалося селян-

ських (фермерських) господарств, які вже мали у власності відповідну техніку та інші засоби виробництва. Стаття 6 Закону України «Про селянське (фермерське) господарство» (1991 р.) і Закон України «Про внесення змін і доповнень до Закону України «Про селянське (фермерське) господарство» (1993 р.), в яких зазначалося, що громадяни, які ведуть селянське (фермерське) господарство, можуть додатково орендувати земельні ділянки для виробничих цілей, не дали результату.

Важливим законодавчим актом щодо врегулювання орендних земельних відносин був виданий Президентом України Указ «Про оренду землі» від 23 квітня 1997 р. № 367/97, яким встановлено, що дві або більше особи, які мають сертифікати, що засвідчують їх право на земельну частку (пай), можуть за їх бажанням здати в оренду спільну земельну ділянку через уповноважену ними особу. Однак він не вичерпував усіх питань оренди, особливо щодо сільськогосподарських земель.

З прийняттям у 1998 році Закону України «Про оренду землі» та постанови Кабінету Міністрів України від 25 грудня 1998 року № 2073 «Про порядок державної реєстрації договорів оренди» не була врегульована оренда земельних часток (паїв), посвідчених сертифікатом, що призвело до обмеження орендних земельних відносин на селі та уповільнення створення агроформувань ринкового типу.

Значним кроком у розвитку оренди землі став Указ Президента «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектору економіки» № 1529 від 3 грудня 1999 року, яким запроваджувалося:

- обов'язкове укладання підприємствами, установами, організаціями, які використовують землю для сільськогосподарських потреб, договорів оренди земельної частки (паю) з їх власниками;

- виплата орендної плати у натуральній або грошовій формах на рівні не менше одного відсотка грошової оцінки земельної частки (паю);
- спрощений порядок реєстрації договорів оренди земельного паю органами місцевого самоврядування, що дало можливість значно прискорити темпи створення нових агроформувань, заснованих на базі приватної власності на землю.

Відповідно до положень спрощеного порядку реєстрації договорів, починаючи з 2000 року, сільськогосподарські підприємства відображають площі орендованих земель в обліку, а орендну плату — у собівартості сільськогосподарської продукції. З 2002 року новий Земельний кодекс закріпив положення цього Указу Президента і сприяв подальшому розвитку орендних земельних відносин.

Наказом Держкомзему від 17 січня 2000 року затверджено форму Типового договору оренди земельної частки (паю) і зареєстровано у Мінюсті України (№ 101/4322 від 23 лютого 2000 року). У п. 2.2 договору було вказано, що розмір орендної плати визначається за домовленістю сторін, але не може бути меншим від розміру, встановленого чинним законодавством.

Указом Президента України «Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян — власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)» № 92/2002 від 02.02.2002 — мінімальний розмір орендної плати був визначений на рівні не менше 1,5% від грошової оцінки земельного паю. В послідууючому Указом Президента України від 19.08.2008 № 725 «Про невідкладні заходи щодо захисту власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)» збільшено мінімальний розмір орендної плати до 3%.

СУЧАСНИЙ СТАН ОРЕНДНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

Нині в Україні орендні земельні відносини зайняли домінуючу позицію у сільськогосподарському виробництві, яке ведеться переважно на орендованих землях, а орендна плата стала додатковим важелем соціальної підтримки на селі.

За даними Держземагентства, на початок 2014 року в Україні створено майже 38 тисяч нових агроформувань, серед яких найбільшу питому вагу займають фермерські господарства — 40,8% та товариства з обмеженою відповідальністю (ТОВ) — 23,2%. У них налічується 18,5 млн сільгоспугідь, площа яких у структурі сільгоспугідь України становить 44,6%. Передано в оренду за договорами 17,4 млн гектарів.

Законодавче запровадження у нашій державі різних форм власності на землю, у тому числі і приватної, значно розширило коло орендодавців. За даними Держземагентства, із 6,8 млн громадян, які одержали сертифікати на право

на земельну частку (пай), 4,8 млн селян реалізують своє право на землю через орендні відносини. З них селянами-пенсіонерами укладено 52% договорів. Із загальної кількості договорів (на 01.01.2014 р.) 35% укладено з господарствами, в яких отримано земельний пай, або з їх правонаступниками; 14,1% — з фермерськими господарствами; 50,9% — з іншими суб'єктами господарювання.

Договори оренди земельних ділянок та земельних часток (паїв) укладаються на різні терміни. Відповідно до чинного земельного законодавства земля може надаватися в оренду в короткострокове користування — до трьох років і довгострокове — до п'ятдесяти років. Користування землею на умовах оренди для сільськогосподарських цілей повинно бути, як правило, довгостроковим. Але така правова норма не повністю задовольняє бажаних укласти орендні договори через тривалий термін, проте договірні

Таблиця 1

УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ В УКРАЇНІ ЗА СТРОКАМИ ЇХ ДІЇ, %

Строки дії договорів	На початок року								
	2001	2005	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
1-3 роки	45,7	26,2	15,8	9,9	10,0	8,5	6,4	4,1	4,0
4-5 років	41,2	61,4	57,2	49,4	49,0	46,2	42,8	38,2	37,8
6-10 років	11,3	10,2	19,9	30,4	30,6	33,9	38,1	43,3	43,7
більше 10 років	1,8	2,2	7,1	10,3	10,4	11,4	12,5	14,4	14,6

Таблиця 2

ПЛАТА ЗА ОРЕНДУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК І ЗЕМЕЛЬНИХ ЧАСТОК (ПАЇВ) В УКРАЇНІ

Показники	Роки (на початок року)						
	2001	2005	2010	2011	2012	2013	2014
Загальна сума виплат, згідно з укладеними договорами оренди, млн грн.	1589,3	2336,0	4547,5	5278,2	6052,3	9413,6	10705,0
З них за формами орендної плати, %							
грошова	13,9	12,8	24,6	27,9	31,7	34,9	41,7
натуральна (с.-г. продукцією)	77,4	81,3	71,6	68,7	65,2	62,3	55,1
відробіткова	8,7	5,9	3,7	3,4	3,1	2,8	3,2
Плата за 1 га на рік, грн	73,6	116,9	260,2	303,4	348,5	539,0	616,5
Фактично виплачено з початку року, %	65,7	89,5	91,6	93,8	95,6	92,6	91,6

сторони, тобто орендодавець і орендар, мають діяти у межах норм, визначених законодавством. Укладаючи договір оренди землі, орендодавець і орендар мають зазначити права і обов'язки, які б забезпечували: з однієї сторони ефективне цільове використання земельної ділянки, а з другої — збереження родючості і охорону ґрунтів. Короткострокова оренда позбавляє орендарів стимулів до раціонального використання та збереження якості ґрунтів і, як наслідок, — недотримання сівозмін, вирощування лише інтенсивних культур тощо.

Слід відмітити тенденцію до укладання договорів оренди землі на 6-10 і більше років (табл. 1). Такі терміни оренди дозволяють орендарям здійснювати капіталовкладення в поліпшення земель та отримати віддачу на вкладений капітал упродовж довгострокового періоду.

Розмір, форма й строки плати за оренду встановлюються за згодою сторін і відображаються у договорі

оренди. Обчислення розміру орендної плати здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором оренди. Згідно з Указом Президента України нижня межа орендної плати за землю має становити не менше 3% від нормативної грошової оцінки земель, яка щороку індексується.

Орендна плата може справлятися у грошовій, натуральній та відробітковій (надання послуг орендодавцю) формах (табл. 2).

Слід відмітити позитивні зміни у структурі виплат за орендований земельний пай. Якщо у 2001 р. співвідношення між формами орендної плати становило по Україні: 13,9% (грошова форма); 77,4 (натуральна); 8,7% (відробіткова форма — послуги), то на 1 січня 2014 р. співвідношення форм орендної плати становить відповідно 41,7; 55,1; 3,2%. Отже, можна констатувати, що зростає виплата орендної плати у грошовій формі і зменшується у натуральній та відробітковій.

У питанні нарахування та виплати орендної плати слід зосередити увагу на дотриманні сторонами договірних зобов'язань. Як свідчать дані таблиці 2, розрахунки з орендної плати не досягають 100%. Відсутність конкурентного середовища на ринку оренди землі та низька обізнаність населення щодо їх прав є причиною заниження орендної плати, затримки її виплати. У зв'язку з цим слід передбачити відповідальність орендаря за невиконання договірних зобов'язань, налагодити систему контролю даних процесів, запровадити страхування ризиків, пов'язаних з орендою землі, усунення таких негативних явищ, як завищення цін на реалізовану в рахунок орендної плати продукцію, за надані послуги, неврахування індексації нормативної грошової оцінки земель.

Подальший розвиток орендних земельних відносин має бути зосереджений у напрямі вирішення питань щодо:

- формування конкурентного середовища на орендовану землю, що стимулюватиме підвищення орендної плати;
- всебічного захисту й гарантування прав селян-орендодавців шляхом їх правової обізнаності;
- вільної реалізації права розпорядження належною їм землею;
- встановлення оптимального розміру орендної плати, форм та строків її виплати; дотримання сторонами договірних зобов'язань;
- збереження та раціонального використання орендованих земель;
- механізмів залучення орендарями середньо- та довгострокових кредитів, удосконалення земельного законодавства.

Виходячи з того, що ринок земель ще не запроваджено, а переважна більшість сільськогосподарських підприємств працює на орендованій землі, необхідно законодавчо врегулювати і розробити механізм застави права оренди земельних ділянок.

Ніна СОЛОВ'ЯНЕНКО