

ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

УДК 332.025.12: 332.28

Максим КОРИТНИК,
головний спеціаліст
Управління фінансового забезпечення
Держземагентства України

Постановка проблеми

На сьогодні в Україні продовжує формуватися система ринкових земельних відносин, основними складовими якої є: оренда, застава, купівля-продаж, обмін, дарування, успадкування тощо. Із них найпоширеніша — оренда землі, тому на практиці і на законодавчому рівні виникають проблеми, пов'язані з укладанням та виконанням договорів оренди, формою та розміром орендної плати, її нарахуванням. Оскільки такі проблеми існують, то вони потребують пошуку шляхів обов'язкового їх вирішення.

Метою статті є аналіз проблем та розгляд пропозицій щодо вирішення на законодавчому рівні проблем розвитку оренди земель сільськогосподарського призначення.

Викладено теоретико-методологічні основи економічного механізму формування ринку земель сільськогосподарського призначення, узагальнено процес визначення та застосування нормативної грошової оцінки. Визначено основні напрями формування економічного механізму становлення земельного ринку в Україні та вирішення деяких проблем при його становленні. Розглянуто умови та порядок укладання договорів оренди земельної ділянки, виявлено позитивні і негативні моменти укладання цих договорів в сучасних умовах. Запропоновано правові засади обігу земель сільськогосподарського призначення. Визначено шляхи вирішення проблем, які виникають при застосуванні різних форм оплати за користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення.

Ключові слова: оренда, нормативно-грошова оцінка, державне регулювання, форми орендної плати, договір оренди, земельна ділянка, ринок земель.

Виклад основного матеріалу

Успішний розвиток вітчизняної економіки ринковим шляхом передбачає створення повноцінного ринку земель, оскільки всі фактори виробництва мають функціонувати в єдиному ринковому середовищі. Відсутність у ньому будь-якого з факторів, які визначають цілісність і системність ринкових механізмів, призводить до порушення законів ринкової економіки, а згодом і до її розбалансування.

Формування ефективного та прозорого ринку сільськогосподарських земель є одним з найголовніших завдань земельної реформи. Переважна більшість економістів-аграрників таких як П.Т. Саблук, О.М. Шпичак, В. Я. Месель-Веселяк, Д. С. Добряк, П. І. Гайдуцький, А. М. Третяк, Ю. Д. Білик, А. Д. Юрченко, М. В. Федоров стверджують, що введення землі в економічний обіг сприятиме становленню нових форм господарювання на селі, зростанню обсягів сільськогосподарського виробництва, надходженню інвестицій в аграрний сектор економіки.

Одним з визначних факторів ринку сільгоспземель є вдосконалена система орендних відносин, а тому детально розглянемо такі питання — що таке оренда землі і які головні чинники удосконалення орендних відносин в державі.

● Оренда землі і головні чинники вдосконалення орендних відносин

Українське законодавство містить низку нормативно-правових актів, які регулюють питання оренди землі, а саме: Земельний кодекс України, Цивільний кодекс України, Господарський кодекс України, Закон України «Про оренду землі», постанова Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 року № 220 «Про затвердження Типового договору оренди землі» та інші.

Згідно зі статтею 1 Закону України «Про оренду землі» (далі — Закон про оренду) «оренда землі — це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідне орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності». Розглянемо основні складові оренди землі.

① **Оренда завжди передбачає договірні відносини.** Немає договору — немає оренди. На жаль, цю просту істинну розуміють не всі: їй досі трапляються випадки, коли від орендарів будинків та будівель вимагають сплачувати орендну плату за землю, хоча договору оренди землі не укладено. Існує також інша крайність: більшість сільськогосподарських підприємств протягом тривалого часу не можуть зареєструвати своє право оренди, яке виникло за таким договором, і стають заручниками недосконалої системи реєстрації і, як наслідок, формуються суб'єктивні причини порушення орендних відносин. Значна частина проблем щодо оренди землі виникла з 1 січня 2013 року у зв'язку зі змінами порядку виникнення права оренди. Головна причина негараздів не в переході повноважень щодо реєстрації права від однієї державної установи до іншої, а у відсутності перехідних положень та непродуманих кроків у формуванні єдиної інформаційної бази.

Розглянувши статистичні показники кількості укладених договорів оренди земельної частки (паю) в розрізі адміністративно-територіальних одиниць (таблиця 1) можна зробити висновок, що за останні три роки (з 2010 по 2013) приріст укладених договорів оренди становить 2%, але 10 областей (АР Крим, Волинська, Дніпропетровська, Закарпатська, Київська, Миколаївська, Рівненська, Херсонська, Черкаська області, м. Севастополь) показали тенденцію зменшення реєстрації договорів оренди.

Незважаючи на зміни і корективи, внесені у процес реєстрації, ситуація не поліпшується. Недоліки формування єдиної бази зареєстрованих договорів, успіхом виготовлена технічна документація з залученням до її виконання без конкурсних засад комерційних структур, безсистемний підхід до процесу приватизації земель привели до появи великої кількості проблемних питань з реєстрацією договорів.

② **Оренда завжди строкова.** Розглянувши показники таблиці 2, слід відмітити, що найпоширеніший строк укладення договору оренди земельної частки (паю) — від 4 до 5 років. Слід відмітити, що орендодавці з кожним роком все частіше укладають договори на більш тривалі терміни — від 6 до 10 років, що, на мою думку, спричинено вигіднішим веденням агробізнесу, дієвішим контролем на законодавчому рівні земельних орендних відносин. Усі ці фактори як позитивно, так іноді й негативно впливають на орендодавця та орендаря, — з одного боку, в орендодавця з'являється довіра та постійний користувач його землею (як показує практика, протягом строку оренди орендар не підвищує ціну за користування землею), а з іншого боку, орендар дбайливіше відноситься до землі та не має проблем з постійною реєстрацією права оренди у зв'язку із його переукладенням або його пролонгацією.

Порівнюючи показники таблиць 1 та 2 в частині укладених договорів оренди та зареєстрованих до 01.01.2013 року договорів оренди, слід відмітити, що із загальної кількості укладених договорів оренди сільгоспземель у 2010 році незареєстрованих договорів оренди було 291354 (6,3%), а у 2012 році — 208558 (4,4%). Така ситуація, на мою думку, була спричинена самим процесом реєстрації — досить складним та не зручним для людей, які хотіли зареєструвати свій договір, а натомість зіштовхнулися з проблемами черг, корупційними діями та не зрозумілим процесом проведення самої реєстрації. На жаль, ситуація не змінилася з 2013 року, а певною мірою навіть ускладнилася, оскільки для реєстрації права оренди необхідно спочатку зареєструвати земельну ділянку в державному земельному кадастрі, потім право власності і лише після цього — реєстрація права оренди, що виникло в орендаря за відповідним договором. Ця ситуація є не прийнятна та потребує законодавчого вирішення на сучасному етапі земельних відносин.

③ **Оренда завжди платна.** Згідно зі статтею 15 Закону України «Про оренду землі» орендна плата відноситься до істотних умов договору. Відсутність у договорі оренди землі однієї з істотних умов є підставою для визнання такого договору недійсним. Підпунктом 288.1 статті 288 Податкового кодексу України визначено, що підставою для нарахування орендної плати за земельною ділянкою є договір оренди такої земельної ділянки.

④ **Оренда передбачає обов'язкове користування земельною ділянкою, а не тільки володіння.** Невикористання землі закон розцінює як невиконання вимог щодо використання земель за цільовим призначенням (ст. 1 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель»). А наслідком цього може бути дострокове розірвання договору.

Таблиця 1

СТАН УКЛАДАННЯ ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ

Адміністративно-територіальна одиниця	Станом на 01.01.2011					Станом на 01.01.2013					Відхилення загальної кількості зареєстрованих договорів 2012 року від 2010 року
	всього	З них згідно з державними актами	Із загальної кількості договорів укладено			всього	З них згідно з державними актами	Із загальної кількості договорів укладено			
			З господарствами, де отримано земельний пай, або їх правонаступниками	З фермерськими господарствами	З іншими суб'єктами			З господарствами, де отримано земельний пай, або їх правонаступниками	З фермерськими господарствами	З іншими суб'єктами	
1	2	3	4	5	6	12	13	14	15	16	17
1. АР Крим	145275	94360	46534	15795	82946	138969	105126	46791	16929	75249	-6306
2. Вінницька	411110	406965	121589	58429	231092	419014	417060	110459	59713	248842	7904
3. Волинська	82117	68819	49330	10536	22251	76518	70342	36076	11385	29057	-5599
4. Дніпропетровська	235206	232590	27952	55086	152168	224547	223476	26162	55286	143099	-10659
5. Донецька	177692	147539	71740	22137	83815	177866	158871	73294,5	23452	81119,5	174
6. Житомирська	141655	141370	67138	11691	62826	152719	152719	66388	10729	75602	11064
7. Закарпатська	14261	11218	7449	2587	4225	4908	4650	2450	1248	1210	-9353
8. Запорізька	171079	147956	78641	32858	59580	177222	153395	75545	33759	67918	6143
9. Івано-Франківська	80448	51396	16493	11616	52339	92178	86887	6433	10982	74763	11730
10. Київська	255021	195546	141789	29517	83715	252431	223322	119847	26551	106033	-2590
11. Кіровоградська	207718	206704	96775	50233	60710	208062	207500	97122	50111	60829	344
12. Луганська	129624	122649	37491	26774	65359	131922	124699	37044	26797	68081	2298
13. Львівська	125029	80572	49152	23675	52202	142530	113396	37580	21271	83679	17501
14. Миколаївська	149078	143759	44118	33750	71210	145500	143141	46046	28676	70778	-3578
15. Одеська	262156	242171	174581	44089	43486	265548	249170	163365	43487	58696	3392
16. Полтавська	295536	285088	133530	34493	127513	297039	292200	132680	33437	130922	1503
17. Рівненська	101676	62078	36320	11997	53359	94705	75780	20522	7877	66306	-6971
18. Сумська	196709	195452	82452	17756	96501	200299	199345	75473	17320	107506	3590
19. Тернопільська	220942	219835	97414	26713	96815	249481	248659	100344	26898	122239	28539
20. Харківська	164558	142711	69198	20625	74735	180393	162275	70884	23121	86388	15835
21. Херсонська	136825	127701	31091	21238	84496	136123	129999	26570	23031	86522	-702
22. Хмельницька	299767	259648	100374	37916	161477	316936	297600	97208	38863	180865	17169
23. Черкаська	307068	304214	116855	33357	156856	306887	306730	111760	36 033	159 094	-181
24. Чернівецька	90560	71522	29829	12657	48074	95413	82922	33825	14480	47108	4853
25. Чернігівська	218559	208341	110420	16223	91916	235703	232720	116703	18530	100470	17144
26. м. Севастополь	572	337	0	0	572	484	404	186	0	298	-88
27. м. Київ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Всього по Україні	4620241	4170541	1838255	661748	2120238	4723397	4462388	1730757,5	659966	2332674	103156

● Земельна ділянка — об'єкт оренди

Розглянемо детальніше, що є об'єктом оренди землі. Статтею 79 ЗКУ визначено земельну ділянку як об'єкт права, а саме: «Земельна ділянка — це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами» (ч. 1 ст. 79 ЗКУ).

Отже, земельна ділянка завжди конкретна, має певні ознаки, які дозволяють виокремити її із загальної маси землі. Кожну окрему земельну ділянку можна визначити за трьома компонентами, або критеріями:

1. Межі земельної ділянки, винесені в натуру (позначені на місцевості) та закріплені межовими знаками.
2. Місце розташування. Передбачає не лише розміщення, а й координати земельної ділянки, визначені за так званими кутами повороту (вершинами багатокутника, яким є земельна ділянка) у прив'язці до геодезичної мережі.
3. Права на земельну ділянку. Ці права включають не лише речове право на землю (власність, постійне користування, оренда, сервітут, емфітевзис, суперфіцій), але й правовий режим земельної ділянки згідно з категорією, до якої вона належить, встановлені та існуючі для цієї ділянки обмеження (обтяження).

Первинне визначення усіх цих компонентів відбувається у процесі формування земельної ділянки.

Таким чином, об'єктом оренди може бути лише земельна ділянка. Відповідно до чинного законодавства така земельна ділянка має бути зареєстрована в Державному земельному кадастрі з окремим ІКН (індивідуальним кадастровим номером).

На жаль, враховуючи зміни в законодавстві, які відбулися протягом останніх 12 років, у сфері земельних відносин виникла ситуація, коли земельні ділянки були передані у власність громадянам України та видані їм відповідні державні акти на право власності, однак такі ділянки не зареєстровані в Державному земельному кадастрі та не мають кадастрового номера. Для укладення договору оренди необхідно спочатку зареєструвати земельну ділянку в кадастрі, після чого зареєструвати право власності в Державному реєстрі прав на нерухоме майно і лише потім укладається договір та реєструється за орендарем право оренди.

Доцільно на законодавчому рівні спростити цей процес, адже держава вже один раз визнала за таким громадянином право власності.

ОРЕНДА ЗЕМЛІ

Таблиця 2

УКЛАДАННЯ ДОГОВОРІВ ЗА СТРОКАМИ

Адміністративно-територіальна одиниця	Станом на 01.01.2011					Станом на 01.01.2013					Відсоток відхилення укладених договорів за строками їх дії в порівнянні 2012 року з 2010 роком				
	На 1-3 роки	На 4-5 років	На 6-10 років	На більше 10 років	Зареєстровано договорів оренди	На 1-3 роки	На 4-5 років	На 6-10 років	На більше 10 років	Зареєстровано договорів оренди	На 1-3 роки	На 4-5 років	На 6-10 років	На більше 10 років	Зареєстровано договорів оренди
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1. АР Крим	28731	62892	26975	26677	131996	12299	57932	35386	33352	126868	-57	-8	31	25	-4
2. Вінницька	8892	161942	177548	62728	362615	5296	146613	195272	71833	398732	-40	-9	10	15	10
3. Волинська	38755	21799	18639	2924	74555	19278	28340	25271	3629	61034	-50	30	36	24	-18
4. Дніпропетровська	35023	145820	44508	9855	235206	16900	116048	74460	17139	224202	-52	-20	67	74	-5
5. Донецька	4638	56493	65124	51437	177692	3541	50716	66229	57380	177866	-24	-10	2	12	0
6. Житомирська	18891	58567	48269	15928	124385	2727	65072	60766	24154	152719	-86	11	26	52	23
7. Закарпатська	11768	1537	597	359	14261	2933	792	861	322	4908	-75	-48	44	-10	-66
8. Запорізька	4020	85468	60700	20891	164687	3068	79295	73133	21726	177222	-24	-7	20	4	8
9. Івано-Франківська	12219	28937	30214	9078	76419	2611	17347	58461	13759	92178	-79	-40	93	52	21
10. Київська	38880	169293	35891	10957	255021	32905	153291	54721	11514	252431	-15	-9	52	5	-1
11. Кіровоградська	5013	108267	84158	10280	160282	776	88647	101397	17242	179749	-85	-18	20	68	12
12. Луганська	3386	58513	57946	9779	129624	3145	50964	66668	11145	131922	-7	-13	15	14	2
13. Львівська	25033	52194	38984	8818	125029	22396	48632	60055	11447	133664	-11	-7	54	30	7
14. Миколаївська	11056	78303	46350	13369	131296	3071	61424	59713	21292	141336	-72	-22	29	59	8
15. Одеська	30889	138147	66949	26171	237264	23581	117713	92827	31427	244720	-24	-15	39	20	3
16. Полтавська	11859	168208	96893	18576	275613	10138	157570	108667	20664	269275	-15	-6	12	11	-2
17. Рівненська	20073	48291	17725	15587	77742	9283	45882	22558	16982	82983	-54	-5	27	9	7
18. Сумська	2753	70152	82763	41041	196709	1202	55029	102564	41504	200299	-56	-22	24	1	2
19. Тернопільська	6816	104683	90554	18889	220942	5161	88373	130668	25279	249481	-24	-16	44	34	13
20. Харківська	9229	50306	62333	42690	158977	9351	36945	83353	50744	172992	1	-27	34	19	9
21. Херсонська	6096	58808	44920	27001	136825	4264	51033	52165	28661	136123	-30	-13	16	6	-1
22. Хмельницька	20411	111718	135709	31929	275922	14861	113968	143049	45058	304157	-27	2	5	41	10
23. Черкаська	15950	165126	105981	20011	302129	14 586	152 142	116 175	23 984	303 175	-9	-8	10	20	0
24. Чернівецька	12071	54126	19546	4817	64870	10851	47788	27354	9420	60802	-10	-12	40	96	-6
25. Чернігівська	11467	76765	105117	25210	218254	6644	72099	128072	28888	235703	-42	-6	22	15	8
26. м. Севастополь	0	0	0	572	572	186	0	0	298	298	0	0	0	-48	-48
27. м. Київ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Всього по Україні	393919	2136355	1564393	525574	4328887	241054	1903655	1939845	638843	4514839	-39	-11	24	122	104

● Парцеляція сільгоспземель та укладання договорів суборенди

Наступною проблемою є так звана парцеляція сільгоспземель. На сьогодні всі товаровиробники — орендарі сільгоспземель чекають вирішення головної проблеми так званої «шахматки» або «черезполосиці», коли не можливо обробляти земельні ділянки єдиним масивом і, як наслідок, підприємства без відповідного документального супроводження обмінюються земельними масивами. Більшість ефективних аграрних підприємств здійснюють вирішення зазначеного питання через залучення представників державних адміністрацій, сільських голів і підписують так звані договори міні, які не мають юридичної сили. У кращому випадку укладаються договори суборенди.

Ця проблема має бути вирішена на законодавчому рівні шляхом контролювання цих договорів, їх правомірності та обов'язкової їх реєстрації з боку територіальних органів Держземагентства України або нотаріату. Це унеможливить застосування корупційних дій з боку державних службовців та дасть змогу вирішувати

спірні питання у процесі орендних відносин земель сільськогосподарського призначення.

● Розмір та форми орендної плати

Досі виникають гострі спірні питання між орендодавцем та орендарем щодо орендної плати за земельну ділянку — її розміри та форми. На сьогодні мінімальний розмір орендної плати — 3% (правова підстава — Указ Президента України № 92/2002). Однак цей мінімальний розмір має бути закріплений Податковим кодексом, що потребує внесення відповідних змін до нього.

За Законом України «Про оренду землі» (стаття 22) орендна плата може вноситися орендарем у таких формах: грошовій (у гривнях), натуральній або відробіткової. Більше того, допускається поєднання різних форм оплати в одному договорі (так звана змішана форма оплати). Кожна з наведених форм має свої особливості, переваги та недоліки та можуть бути, залежно від ситуації, як більш вигідними, так і менш вигідними для обох сторін.

Взагалі, питання орендної плати, її розміру та форм, а також можливість її підвищення потребує більш детального вивчення та окремої публікації на цю тему.

Висновки

Оренда є дуже важливим аспектом на сучасному етапі земельних відносин. Тому зважаючи на те, що на законодавчому рівні досі не вирішено питання ринку земель сільськогосподарського призначення, повинні бути врегульовані реальні проблеми, які існують на даний час, такі як:

1. Державний земельний кадастр, який сьогодні на решті став єдиною інформаційною системою, вже накопичив відомості про переважну більшість земельних ділянок, права на які виникли до 2013 року. Перенесення таких відомостей до Державного реєстру в автоматизованому режимі вирішить проблему реєстрації та суттєво зменшить час на реєстрацію прав оренди земель сільськогосподарського призначення, яке виникло за укладеними договорами.
2. Орендна плата за користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення повинна бути збільшена з 3 до 5 відсотків шляхом внесення відповідних змін до Податкового кодексу України, а відробіткова і натуральна форми виплати орендної плати повинні визначатися у відповідності до реальних ринкових цін на продукцію на ринку та цін на послуги у певному регіоні.
3. Усунення проблем з реєстрацією договорів оренди земельної частки (паю) має відбуватися на законодавчому рівні шляхом:
 - збільшення штату реєстраторів Державної реєстраційної служби України;
 - залученням територіальних органів Держземагентства України до реєстрації договорів оренди у зв'язку з тим, що державний земельний кадастр паралельно функціонує з державним реєстром речових прав. А це все можливо шляхом повернення їм права реєстрації та внесенням змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;
 - залученням нотаріату до реєстрації договорів оренди.
4. Вирішення так званих спірних питань «шахматки» та «черезполосиці» має відбуватися шляхом укладання договору суборенди земельної ділянки сільгосппризначення та обов'язкової його реєстрації.

Враховуючи всі етапи становлення ринку землі, орендар та орендодавець земельних ділянок сільськогосподарського призначення повинен мати вибір вигідних умов ведення бізнесу або отримання прибутку. Кожен землевласник має бути впевненим, що після використання його земельної ділянки орендарем земля залишиться такою ж родючою та прибутковою для нього. Кожен власник земельною ділянкою розуміє, що на будь-якому ринку має бути присутня конкуренція, яка, в свою чергу, призводить до можливості вибору вигідніших умов, більшого прибутку, дбайливішого використання орендованого майна.

Література

1. Андрусенко Н. В. Формування та регулювання ринку землі [Текст]: наукове издание / Н. В. Андрусенко // Вісник Білоцерківського державного аграрного університету. Вип. 63. — Біла Церква: БНАУ, 2009. — С. 104-107.
2. Шкільов О. В. Підприємницька діяльність сільськогосподарських підприємств на пореформеному етапі ринкових відносин [Текст] / О. В. Шкільов // АгроСвіт: Інформаційно-аналітичний журнал. — 2010. — № 10. — С. 2-6.
3. Коваль, О. М. Організаційно-економічні особливості використання земельних ресурсів в сільськогосподарських підприємствах України [Текст] / О. М. Коваль // АгроСвіт: Інформаційно-аналітичний журнал. — 2011. — № 7. — С. 6-9.
4. Ермаков, О. Ю. Удосконалення механізму земельних орендних відносин [Текст] // Таврійський науковий вісник. Вип. 63: Науковий журнал / Навчально-науково-виробничий комплекс «Херсонський агроуніверситет». — Херсон : Айлант, 2009. — С. 179-187;
5. Іванюк, І. В. Теоретичний аспект розвитку орендних земельних відносин у сільському господарстві [Текст] / І. В. Іванюк, П. Ю. Ткачук // Економіка АПК: Міжнародний науково-виробничий журнал. — 2009. — № 11. — С. 53-55;
6. Антіпова, Л. І. Оренда землі з погляду породжуваних нею відносин [Текст] / Л. І. Антіпова // Економіка АПК: Міжнародний науково-виробничий журнал. — 2010. — № 3. — С. 9-14;
7. Нікітенко, Вікторія Оренда землі: нотаріальне посвідчення та державна реєстрація [Текст] / Вікторія Нікітенко // Землевпорядний вісник: Науково-виробничий журнал. — 2012. — № 11. — С. 32-35.
8. Шпичак О. М. Проблеми земельної реформи і ціни землі сільськогосподарського призначення [Текст] / О. М. Шпичак // Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. Серія «Економіка, аграрний менеджмент, бізнес». Вип. 168. Ч. 1: збірник наукових праць / редкол. Д. О. Мельничук. — К. : НУБІПУ, 2011. — С. 10-17.

STATE REGULATION OF THE RENTAL RELATIONSHIP AGRICULTURAL LAND

Korytnyk M.

The article presents the theoretical and methodological foundations of economic mechanism of the agricultural land market, summarizes the process of identifying and applying normative monetary evaluation. The main directions of forming economic mechanism of formation of land market in Ukraine and solve some problems during its formation. The conditions and the procedure for the conclusion of leases of land, found positive and negative conclusion of these agreements in the present conditions. A legal principles circulation of agricultural land. The ways of solving problems that arise in the application of various forms of payment for the use of land for agricultural purposes.

Key words: lease, legal and monetary valuation, government regulation, the form of rent, lease, land, land market.

* * *

Maxim Korytnyk, graduate student of the department of pricing, National Scientific Centre «Institute of Agrarian Economics», korytnyk-mv@mail.ru.

ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Корытник М.

Изложены теоретико-методологические основы экономического механизма формирования рынка земель сельскохозяйственного назначения, обобщенно процесс определения и применения нормативной денежной оценки. Определены основные направления формирования экономического механизма становления земельного рынка в Украине и решение некоторых проблем при его становлении. Рассмотрены условия и порядок заключения договоров аренды земельного участка, выявлены положительные и отрицательные моменты заключения этих договоров в современных условиях. Предложено правовые основы оборота земель сельскохозяйственного назначения. Определены пути решения проблем, которые возникают при применении различных форм оплаты за пользование земельными участками сельскохозяйственного назначения.

Ключевые слова: аренда, нормативно-денежная оценка, государственное регулирование, формы арендной платы, договор аренды, земельный участок, рынок земель.

* * *

Корытник Максим Владимирович, аспирант отделения ценообразования, инфраструктуры рынка и развития научных инноваций, Национальный научный центр «Институт аграрной экономики», korytnyk-mv@mail.ru.