

УДК: [631.15:338.1]:332.3

Шарий Г.І.,  
к.держ.упр., доцент кафедри автомобільних доріг,  
геодезії, землеустрою та сільських будівель  
Тимошевський В.В.,  
к.е.н., доцент кафедри автомобільних доріг,  
геодезії, землеустрою та сільських будівель  
Полтавський національний технічний університет  
імені Юрія Кондратюка

## ЗЕМЛЯ ЯК ЗАСІБ ВИРОБНИЦТВА – АСПЕКТ ДОСТУПНОСТІ

Shariy G.I.,  
cand.sc.(state manag.), assistant professor of highways,  
geodesy, land management and rural buldings department  
Tymoshevskiy V.V.,  
cand.sc.(econ.), assistant professor of highways,  
geodesy, land management and rural buldings department  
Poltava National Technical Yuri Kondratyuk University

## LAND AS MEANS OF PRODUCTION – ASPECTS OF ACCESSIBILITY

**Постановка проблеми.** Питання вільного доступу сільських товаровиробників до основного засобу виробництва та предмету праці – землі завжди стояло на першому плані вирішення земельних питань у країнах світу та в Україні. Актуальними проблеми просторового розвитку агровиробництва залишаються і на сьогодні, коли просторовий виробничий базис більшості сільськогосподарських виробництв не стабільний, опирається, в основному, на короткотермінову та однорічну оренду, ґрунтується на спільному обробітку землі або використовується взагалі поза правовим полем. Частина земель, особливо колишніх колективних сільськогосподарських підприємств, що зазнавали правових трансформацій, випали з 2000 року з поля зору законодавців, не передані виробникам на законних умовах і просто знаходяться в користуванні, поза державними кадастровими реєстрами.

Інституціональний розвиток державного управління і регуляторної політики щодо державного моніторингу земель сільськогосподарського призначення в країні не ведеться, а робота в сфері земельного державного контролю і охорони земель в державі повністю призупинена. Державне регулювання земельних відносин на сільськогосподарських землях як державної, так і приватної власності взагалі недостатнє і не відповідає суспільним потребам.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Широке коло питань щодо регулювання і розвитку земельних відносин досліджувалось у працях І.С. Будзиловича, П.І. Гайдуцького, Д.С. Добряка, П.Ф. Кулинича, В.Я. Месель-Веселяка, А.Г. Мартина, Л.Я. Новаковського, А.М. Третьяка, А.Д. Юрченка та інших. Однак особливості ведення сільського господарства, специфічна роль землі в сільському господарстві обумовлюють необхідність продовження і поглиблення досліджень.

**Постановка завдання.** Метою статті є дослідження особливостей земельно-орендних відносин в сільському господарстві, набуття орендарем прав на земельні ділянки.

Відповідно до поставленої мети в статті передбачається вирішити такі завдання: проаналізувати законодавче забезпечення оренди земель сільськогосподарського призначення, вивчити стан ринку оренди земель в закордонних країнах, дослідити орендні відносини на території Полтавської області.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Оскільки сучасні реалії земельних відносин виключають можливість продажу земель сільськогосподарського призначення, то одним із найбільш дієвих механізмів щодо реалізації підприємницької діяльності є оренда землі, саме вона може забезпечити доступ до праці громадянам, які бажають займатись виробництвом товарної сільськогосподарської продукції, стати тією ланкою, яка пов'яже власника землі із суб'єктом, що бажає вести виробничу діяльність і надасть їм можливість на договірних взаємовигідних умовах використовувати землі [1-3].

Із набуттям чинності Закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)" від 12.02.2015 року № 191-19 вступили в дію положення щодо дерегуляції господарської діяльності відповідно до європейського законодавства, що повинно спричинити покращання позицій України в рейтингу Doing Business і скласти сприятливе підприємницьке середовище для створення та функціонування бізнесу, зокрема це стосується і сфери земельних відносин в сільському господарстві [4].

З урахуванням вище згаданого закону були внесені зміни до Закону України "Про оренду земель", відтак істотні умови договору оренди землі, які раніше вміщували одинадцять пунктів, містять наразі лише три позиції: об'єкт оренди, строк дії договору оренди, орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату. Таким чином, значна частина істотних умов і невід'ємних частин договору оренди землі, які так чи інакше могли призводити до ускладнення, затягування або відмови укладання та реєстрації орендних правовідносин, визнання укладених договорів не дійсними з суто формальних підстав – стали історією. Такий підхід має забезпечити більш стабільне підґрунтя для розвитку аграрного бізнесу.

Істотними для укладання договорів оренди земель сільськогосподарського призначення є зміни, внесені до статті 93 Земельного Кодексу України [5] та статті 19 Закону України "Про оренду землі" [6], що визначають строк дії договору оренди землі при її передачі для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства – не може бути меншим як 7 років. Такі зміни сприяють організації економічно ефективного та екологічно безпечного використання земель, підвищенню інвестиційної привабливості землекористувань, ведення системи сівозмін тощо.

Схожа практика притаманна багатьом країнам Європейського Союзу, де крім того існує система державного заохочення укладання договорів оренди на тривалі терміни шляхом державного дотування, зменшення податкового навантаження, наприклад, податок на доходи від договорів оренди довших 9 років знижується на 15%.

Так, у Бельгії є кілька типів орендних договорів. По-перше, традиційний договір оренди з тривалістю не менше 9 років, по-друге, договори, що складають до 18 років, а також "договір-кар'єра" тривалість якого визначається прогнозом тривалості кар'єри фермера. Стосовно останнього, законодавчо визначено, що термін дії договору дорівнює різниці у віці фермера на початку укладання договору і віку, що складає 65 років [7].

Схоже державне регулювання термінів договорів оренди присутнє у системі земельних відносин у Франції (9 років), Нідерландах (6 років), Іспанія (5 років), Болгарії (4 роки) тощо [7].

Зміни законодавства України торкнулися і питання розробки проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь, які наразі втратили обов'язковість і розроблюються за заявою землевласників або землекористувачів. Саме на основі таких проектів і повинні реалізовуватись на місцевому рівні завдання щодо забезпечення раціонального просторового розміщення виробництва, впровадження ґрунтоохоронних технологій, захисту навколишнього середовища, створення умов для сталого розвитку сільського господарства та агроформування. Державі не варто втрачати пильність і контролювати розробку і здійснення проектів як територіального землеустрою, так і організації території окремих агроформувань і сподіватись лише на те, що встановлення мінімальних термінів оренди змусить землекористувачів автоматично стати на шлях екологізації.

Також спрощується процедура реєстрації прав оренди на землі сільськогосподарського призначення відповідно до змін, передбачених децентралізацією, реєстрація може здійснюватись не тільки у державного реєстратора, але й у нотаріуса. Але така система, що має на меті спростити процедуру реєстрації у порівнянні з існуючою і зменшити корупційну складову, буде дієвою при повному підключенні нотаріусів до системи Державного земельного кадастру, в іншому випадку громадянам доведеться самотужки звертатися до відповідних органів земельного кадастру за витягом про відповідну земельну ділянку для нотаріуса, або до державного реєстратора задля державної реєстрації свого права.

Аналіз термінів оренди на території Полтавської області (табл. 1) вказує на деяку позитивну динаміку в бік стабілізації просторового виробничого базису сільгоспвиробників. Значна частина договорів укладена на термін 4-5 років (48%) та 6-10 років (43%).

Із загальної кількості договорів 123 тис. укладено з господарствами (правонаступниками), 35,0 тис. з фермерськими господарствами та 141 тис. договорів з іншими суб'єктами.

За 2014 рік виплата орендної плати становила 1,237 млрд. грн., (99%), а саме: надано продукції на суму 338 млн.грн. (27%); виплачено коштами 888 млн.грн. (72%); надано послуг на 11 млн.грн. (1%). Відповідно до статті 22 Закону України "Про оренду землі" у 2015 році орендна плата справляється виключно у грошовій формі та за згодою сторін у натуральній.

У 2000 році власники земельних часток (паїв) отримали лише 94,1 млн.грн., а в 2014 році – 1,228 млрд. грн. Таким чином, плата за оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення, земельних часток (паїв) зростає більш, ніж у 13 разів. Орендна плата за гектар складає близько 900 грн.

Для порівняння орендна плата за гектар сільськогосподарських земель в Нідерландах може сягати 895 євро, Данії – 599 євро, Німеччині – 220 євро, Італії – 177 євро, Польщі – 57 євро тощо [8].

Існуючий стан строків оренди унеможлиблює виробниче планування на довготермінову перспективу, створення надійного екологічного каркасу, оптимального насичення технічними

культурами сівозмін, забезпечення бездифіцитного балансу поживних речовин ґрунтів, що тягне за собою погіршення показників родючості ґрунтів, їх інтенсивне використання, низьку інвестиційну привабливість та відсутність довготривалих вкладень в основний капітал.

**Таблиця 1**

**Розподіл договорів оренди на земельні частки (паї) за термінами оренди в Полтавській області станом на 01.09.2015 р.**

Назва районів	Укладено договорів оренди земельної частки (паю)	Укладено договорів оренди за строками їх дій			
		на 1-3 роки	на 4-5 років	на 6-10 років	понад 10 років
Великобагачанський	11725	2	2932	4288	4503
Гадяцький	20848		9633	11172	43
Глобинський	19831	277	11241	7051	1262
Гребінківський	5888	11	3277	2358	242
Диканський	7578		261	7317	
Зіньківський	17259	4	4947	9471	2837
Карлівський	9902	184	2234	5305	2179
Кобеляцький	15354	19	8179	6741	415
Козельщинський	8435		8435		
Котелевський	7046		1841	2245	2960
Кременчуцький	8335	113	1333	4567	2322
Лохвицький	13324	62	8584	2649	2029
Лубенський	16531	750	12592	2862	327
Машівський	9233	2	1429	7787	15
Миргородський	17612	494	6407	10711	
Новосанжарський	13537	6	4385	9141	5
Оржицький	13338		8456	4881	1
Пирятинський	9072		9072		
Полтавський	9164	126	4504	4524	10
Решетилівський	10910	131	5484	5267	28
Семенівський	14527		14527		
Хорольський	13539	826	6816	5841	56
Чорнухинський	7490	76	3448	3904	62
Чутівський	9993	3	2054	4573	3363
Шишацький	9667		1325	6086	2256
Всього	300138	3086	143396	128741	24915

*Джерело: сформовано авторами на основі даних Головного управління Держгеокадастру у Полтавській області.*

В Україні розпайовані землі потребують створення господарюючих державних суб'єктів, як це проводиться в Угорщині, чи в Польщі, що формують просторовий базис перспективних ринково-адаптованих виробничих одиниць, моніторять стан використання державних і приватних земель, здійснюють їх консолідацію та суспільно важливий перерозподіл.

Практика засвідчує, що державні службовці уповноваженого органу державної виконавчої влади в галузі земельних ресурсів займаються невластивими господарсько-виробничими функціями щодо перерозподілу державних земель, орендними відносинами, проведенням земельних аукціонів. Існуючий перерозподіл земель із "рук в руки", проведення аукціонів права оренди не забезпечив соціальної стабільності і не зняв проблеми.

В таблиці 2 наведені підсумки останнього з двох земельних аукціонів права оренди сільгоспземель на 49 років в Полтавській області.

Аналіз наведених результатів показує, що торг дали середній рівень орендної плати більше 10 % на орні землі і 7 % на сіножатях від нормативної грошової оцінки.

На перший погляд, щодо позитивного суспільного вирішення проблеми оренди шляхом аукціону, таблиця 2 розкриває негативні соціально-економічні аспекти надання земель на умовах оренди для створення фермерських господарств через проведення аукціонів.

Проведення земельних аукціонів права оренди, коли торгується не власне право оренди, а право, що визначає аукціоном річну орендну ставку до нормативної грошової оцінки без будь-яких

обмежень і переваг не стільки збільшує надходження до місцевих бюджетів, а скоріше закриває місцевим товаровиробникам доступ до земельного ресурсу, сприяє земельному рейдерству та формуванню соціальних диспропорцій на селі.

Таблиця 2

**Результати земельних торгів з продажу прав оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення в Полтавській області за 2015 рік**

Види угідь	Кількість ділянок (лотів)	Площа, га	Нормативна грошова оцінка, грн		Стартовий рівень орендної плати		Розмір річної орендної плати за результатами аукціону	
			за 1 га	всього	у % до НГО	всього	у % до НГО	всього
рілля	14	253,6926	27104,75	68762,13	6,70	460884,93	10,30	711706,57
природні кормові угіддя	7	88,5310	5395,76	477691,75	6,60	31600,55	8,47	40456,75
Всього	21	342,2236	21488,75	7353967,88				752163,32

Джерело: складено авторами на основі даних Головного управління Держгеокадастру у Полтавській області.

Аналіз двох земельних аукціонів в Полтавській області щодо продажу права оренди на 21 земельній ділянці вказують на явну тенденцію лантифундистів відрізати дрібних сільгоспвиробників, конкурентів від земельного ресурсу, використовуючи економічний тиск, доводячи рівень орендної плати до 16–20 % і унеможливаючи ефективне господарювання дрібних товаровиробників на такому дорогому просторово-виробничому базисі.

В свою чергу, переподіляючи високу орендну плату отриманих на аукціоні ділянках на величезні орендні масиви, крупні товаровиробники ідуть на максимальні рівні, знаючи, що 20–30 га землі вилучених з фермерського господарства при загальній площі 90–100 га унеможливають ефективну діяльність, а то і призведе до їх ліквідації.

Чисто ринкові підходи при перерозподілі земельного ресурсу без інституціональної складової на основі підходів інституціональної економіки призведуть до негативних соціально-економічних наслідків.

Вбачається необхідність системного формування інституціонального середовища ринкового перерозподілу сільськогосподарських земель (табл. 3).

Таблиця 3

**Переважаючі права фермерів та селян – фізичних осіб (ОСГ) щодо права оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення при проведенні аукціонів\***

Господарства за площею	Прилегла ділянка	Включення в масив (невитребуваний пай)	Розміщення ділянки на території сільської ради, де працює і проживає орендар
до 20 га	10	12	8
до 50 га	8	10	5
51 – 100 га	5	9	3
101 – 200 га	3	8	-
201 – 500 га	-	5	-
501 га і більше	-	3	-

\* відсотки переваги застосовуються при досягненні рівня оренди в результаті аукціону вище вказаних, але не нижче стартового рівня – 3%

Джерело: складено авторами на основі даних Головного управління Держгеокадастру у Полтавській області.

Визначені відсотки переваг, що знімаються за підсумками аукціонів дадуть можливість дрібним фермерам і ОСГ зберегти умови господарювання і мати доступ до земельного ресурсу, і навіть в разі програшу, попри визначені переваги, селяни отримають в місцеві бюджети значні кошти від лантифундистів, які компенсують втрати земель і сформуєть інституційну соціальну рівновагу на селі.

**Висновки з проведеного дослідження.** Отже, однією із проблем подальшого розвитку і вдосконалення орендних відносин на землях сільськогосподарського призначення в Україні є відсутність тривалого правового історичного досвіду державного регулювання оренди в умовах ринкових відносин. Правова практика розвинених країн свідчить, що вільний, демократичний ринок оренди абсолютно не означає наявність нерегульованих процесів, а держава відпрацьовує низку

адміністративних та економічних важелів впливу і обов'язково залишає за собою право контролю. Шлях до ринкових земельних відносин в аграрному секторі може бути ще довгим, а відпрацювання дієвих і ефективних механізмів оренди земель можна здійснювати безперешкодно вже сьогодні.

#### **Література**

1. Третяк А.М. Парадигма розвитку сучасного землеустрою як інструменту управління земельними ресурсами в Україні / А.М. Третяк // *Земельне право України*. – 2012. – № 6. – С. 6-13.
2. Мартин А.Г. Проблеми орендних відносин у сільськогосподарському землекористуванні / А.Г. Мартин // *Землевпорядний вісник*. – 2011. – № 9. – С. 18-22.
3. Орендні земельні відносини в аграрному секторі економіки та напрями їх удосконалення [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://firearticles.com/economika-apk/240-orendn-zemeln-vdnosini-v-agrarnomu-sektorekonomki-ta-napryami-yih-udoskonalennya.html>.
4. Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)" [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/191-19>
5. Земельний Кодекс України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
6. Закон України "Про оренду землі" [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/161-14>
7. Ciaian P. Rental Market Regulations for Agricultural Land in EU Member States and Candidate Countries [Electronic resource] / P. Ciaian, J. Swinnen, K.V. Herck, L. Vranken. – Access mode: <https://www.ceps.eu/publications/rental-market-regulations-agricultural-land-eu-member-states-and-candidate-countries>
8. Ciaian P. Key Issues and Developments in Farmland Rental Markets in EU Member States and Candidate Countries [Electronic resource] / P. Ciaian, J. Swinnen, K.V. Herck, L. Vranken. – Access mode: [http://www.factormarkets.eu/system/files/FM\\_WP13%20CEPS%20on%20Key%20Issues%20in%20Farmland%20Rental%20Markets\\_D14.2\\_final.pdf](http://www.factormarkets.eu/system/files/FM_WP13%20CEPS%20on%20Key%20Issues%20in%20Farmland%20Rental%20Markets_D14.2_final.pdf)

#### **References**

1. Tretiak, A.M. (2012), The paradigm of modern land management as a tool for land governance in Ukraine, *Land Law of Ukraine*, no. 6, pp. 6-13.
2. Martyn, A.. (2011), The problems of rental relations in agricultural land use, *Land Management Journal*, no. 9, pp. 18-22.
3. "Lease land relations in the agricultural sector and areas of improvement", available at: <http://firearticles.com/economika-apk/240-orendn-zemeln-vdnosini-v-agrarnomu-sektorekonomki-ta-napryami-yih-udoskonalennya.html>.
4. Law of Ukraine "On amendments to certain legislative acts of Ukraine on simplification of business conditions (deregulation)", available at: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/191-19>
5. Land Code of Ukraine, available at: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
6. Law of Ukraine "On land lease", available at: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/161-14>
7. Ciaian, P., Swinnen, J., Herck, K.V. and Vranken, L. Rental Market Regulations for Agricultural Land in EU Member States and Candidate Countries, available at: <https://www.ceps.eu/publications/rental-market-regulations-agricultural-land-eu-member-states-and-candidate-countries>
8. Ciaian P., Swinnen J., Herck K.V. and Vranken L. Key Issues and Developments in Farmland Rental Markets in EU Member States and Candidate Countries, available at: [http://factormarkets.eu/system/files/FM\\_WP13%20CEPS%20on%20Key%20Issues%20in%20Farmland%20Rental%20Markets\\_D14.2\\_final.pdf](http://factormarkets.eu/system/files/FM_WP13%20CEPS%20on%20Key%20Issues%20in%20Farmland%20Rental%20Markets_D14.2_final.pdf)