



Отримано: 8 грудня 2020 р.

Прорецензовано: 12 грудня 2020 р.

Прийнято до друку: 14 грудня 2020 р.

e-mail: katyapryshliak@gmail.com

DOI: 10.25264/2311-5149-2020-19(47)-4-11

Пришляк К. М. Розвиток земельних орендних відносин. Наукові записки Національного університету «Острозька академія». Серія «Економіка»: науковий журнал. Острог: Вид-во НаУОА, вересень 2020. № 19(47). С. 4–11.

УДК: 332.631

JEL-класифікація: C810, Q150

ORCID-ідентифікатор: 0000-0002-0351-3528

Пришляк Катерина Мирославівна,
аспірант Західноукраїнського національного університету

РОЗВИТОК ЗЕМЕЛЬНИХ ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН

У статті висвітлено сучасні тенденції розвитку орендних земельних відносин у сільському господарстві. Визначено тенденції змін рівня орендної плати за землі сільськогосподарського призначення, динаміки форм орендної плати за земельні частки (паї) структури укладених договорів оренди земельних часток (паїв) в Україні за строком їх дії. Розраховано прогнозні значення орендної плати за земельні частки (паї).

Ключові слова: оренда землі, орендні відносини, орендна плата, земельні відносини.

Пришляк Екатерина Мирославовна,
аспірант Західноукраїнського національного університету

РАЗВИТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ

В статье отражены современные тенденции развития арендных земельных отношений в сельском хозяйстве. Определены тенденции изменения уровня арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения, динамики форм арендной платы за земельные доли (паи) структуры заключенных договоров аренды земельных долей (паев) в Украине по сроку их действия. Рассчитано прогнозные значения арендной платы за земельные доли (паи).

Ключевые слова: аренда земли, арендные отношения, арендная плата, земельные отношения

Kateryna Pryshliak,
Phd Student, West Ukrainian National University

THE LAND LEASE RELATIONS DEVELOPMENT

The modern trend of land lease relations in agriculture, singled out the existing problems and ways to solve them. Genesis of the land lease relations development in the agrarian sector of the economy of Ukraine is studied. Current trends in the agricultural sector are revealed. The general approaches to establishing leasing relations as an important component of land use are defined. The authors show that land lease is the main direction of land shares' (pay) applied in Ukraine by owners, who have received certificates about the land transfer act. Tendencies of change in the rent value for agricultural lands, dynamics of forms of rent for land shares (pay) and subject structure of signed agreements on land shares (pay) lease, structure by contract duration of signed agreements on land shares (pay) lease in Ukraine are determined. The distribution of leases by subject composition and in terms of making. Revealed a gradual reduction in the number of contracts concluded for a period of 1-3 years and the increasing number of medium- and long-term lease. The existing trends in forms of rent calculation for land shares, namely, money, natural, the labor were defined. It was established that the natural form of payment remains dominant. The projected values of rent for land shares are calculated.

Key words: land lease, lease relations, rent, land relations.

Постановка проблеми. Від початку земельної реформи в Україні її основною метою була передача землі тим, хто на ній працює, захист інтересів селян та їх становлення як класу сільських господарів. Для цього була здійснена приватизація землі шляхом виділення земельних часток (паїв) в натуральній формі, а також реалізовано такі ринкові механізми з оборотом землі: оренда, міна, спадкування, дарування та емфітевіс. Для запобігання тіншовим обороткам з земельними ділянками операції купівлі-продажу та застави для економічних агентів є не доступними, а спадкування, дарування та міни є обмеженим, тому оренда земель сільськогосподарського призначення є фактично єдиним механізмом ринкового обігу. Отже, проблема розвитку земельних орендних відносин в аграрному секторі економіки є актуальною для здійснення наукових і прикладних пошуків.

Аналіз основних досліджень і публікацій. Дослідженню земельно-орендних відносин в аграрному секторі економіки України присвятили свої праці В. Андрійчук, П. Гайдуцький, А. Гуторов, А. Даниленко, А. Данкевич, В. Заяць, Н. Ільків, В. Месель-Веселяк, Л. Паламарчук, П. Саблук, А. Третяк, М. Федоров, О. Чаплигіна та ін.

Виклад основного матеріалу дослідження. Важливою складовою ринкової економіки є орендний механізм сільськогосподарського землекористування, якому належить основна роль у розвитку земельних відносин.

Під час вибору моделі обігу земель саме орендна форма землекористування може стати основною в процесі формування ринку землі.

Оренда землі – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності. Договір оренди землі – це договір, який укладається у письмовій формі та може бути посвідчений нотаріально, відповідно до якого орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства. Орендована земельна ділянка або її частина може передаватися орендарем у суборенду без зміни цільового призначення [1].

Отже, як справедливо зазначив М. Федоров, оренда є одним із дієвих регуляторів земельних відносин за відсутності ринку землі [2]. Позиція М. Щетини є ще більш однозначною: земельні орендні відносини мають бути основним напрямом формування ринку земель сільськогосподарського призначення, єдиним його складником [13].

Головним завданням у розвитку орендних земельних відносин є формування конкурентного орендного середовища, дотримання сторонами договірних зобов'язань, гармонізація взаємовідносин між власниками й орендарями у питаннях розміру, форми та повноти виплати орендної плати, збереження та раціональне використання орендованих земель, розробка механізмів залучення середньо- та довгострокових інвестицій для технічного переоснащення і модернізації виробництва.

Розвиток орендних земельних відносин стримують ряд причин:

- недосконалість нормативно-правової бази щодо оренди земель, особливо реєстрації договорів оренди та їх перереєстрації при переукладенні на новий термін;
- дефіцит необхідної інформації щодо попиту і пропозиції на ринку оренди земельних ділянок;
- запровадження продажу прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності на аукціонах та ін. [4].

Оренда землі є однією з форм реалізації права власності на цей вид ресурсу. Як зазначає А. Гуторов, її основними перевагами є те, що земля залишається всенародним надбанням і перерозподіляється через механізм оренди між землекористувачами, не ставлячи під загрозу державну безпеку; істотні умови договорів оренди де-юре повністю регулюють режим використання земельних часток (паїв); є можливості для економічного стимулювання землевласників і землекористувачів для забезпечення сталого розвитку землекористувань і відтворення родючості ґрунтів; ринок прав оренди є конкурентним, що дає змогу укладати договори оренди на ліпших умовах [5].

Інший вчений – П. Гайдуцький – зазначає, що «оренда – це справжній економічний феномен, що дає змогу поєднати пріоритети власності й господарювання» [6].

Згідно Земельного кодексу України строк дії договору оренди землі не може перевищувати 50 років. Також важливим є те, що при передачі в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може бути меншим як 7 років [1, с. 7].

Оренда земельної ділянки передбачає її надання орендарю на принципах тимчасового користування, користування за плату, повернення, цільового використання (рис. 1).

На сьогодні в Україні відсутні будь-які обмеження щодо набуття права оренди. Орендна плата встановлюється у грошовій, натуральній (сільськогосподарською продукцією) та відробіткової формах, яка узгоджується сторонами і зазначається у договорі оренди.

На перших етапах запровадження механізму оренди земель серед інших мали місце проблеми, пов'язані із завищенням цін на продукцію, що видавалась в рахунок орендної плати. Другим, не менш важливим чинником поліпшення форм і умов розрахунків з орендної плати є конкуренція на ринку оренди та формування взаємовигідних відносин між орендарем та орендодавцем. У результаті, протягом останніх років ціни на основні види сільськогосподарської продукції, що видається в рахунок орендної плати, не перевищують цін продукції, реалізованої переробним підприємствам [4].

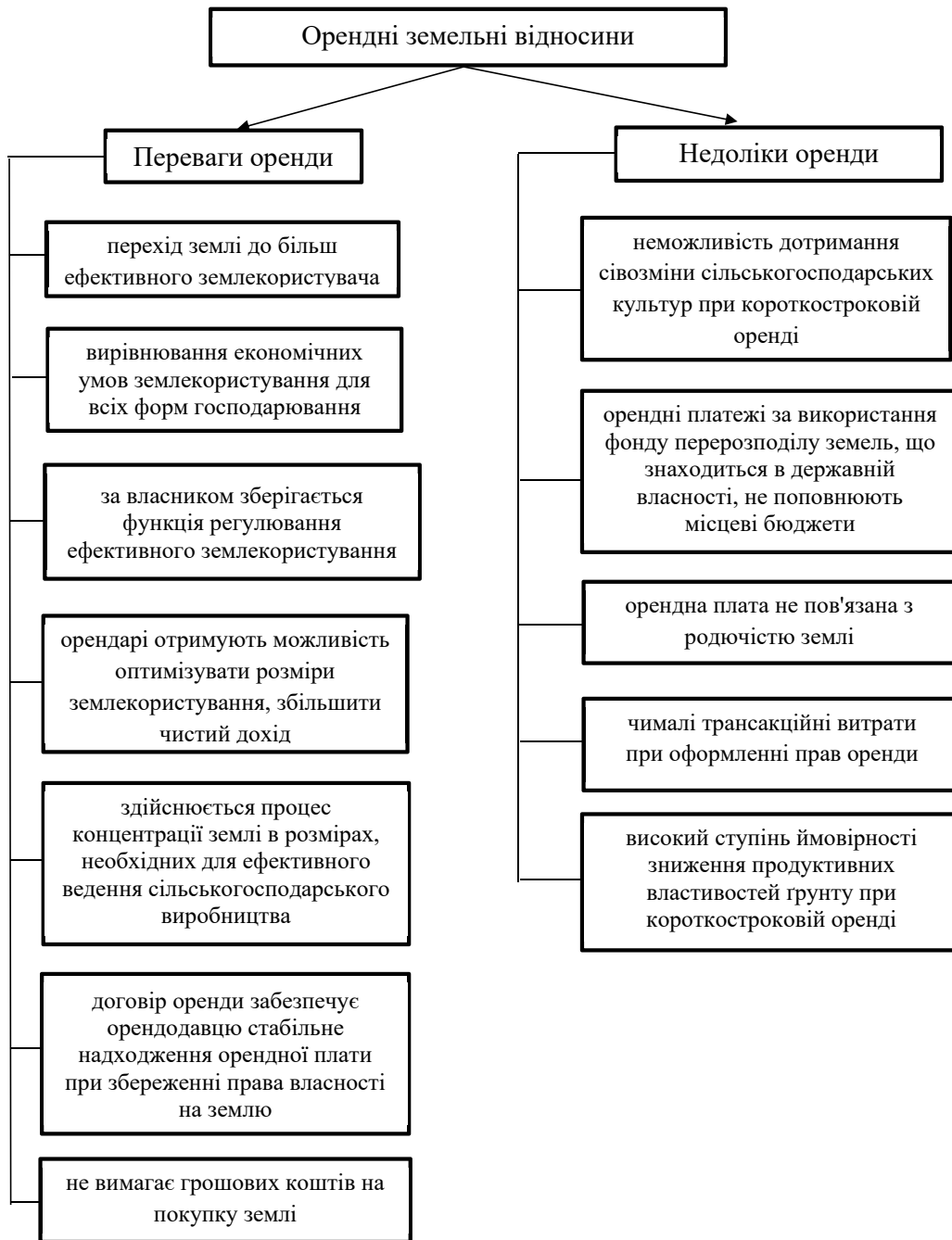


Рис. 1. Схема земельних орендних відносин

Водночас, як зазначив В. Заяць, зростання частки грошових виплат за оренду землі спричинено й демографічними процесами, тому що супроводжується істотним збільшенням кількості землевласників-спадкоємців земельних часток (паїв), які проживають у містах [8]. До того ж, на думку вченого, позитивна динаміка грошової форми орендної плати тісно пов'язана зі збільшенням частки великих експорто-орієнтованих сільгосптоваровиробників – орендарів, для яких «сплата орендної плати девальвованою гривнею значно привабливіша» [8], ніж сплата продукцією чи послугами.

Сьогодні сільськогосподарські підприємства ведуть господарську діяльність переважно на орендованих землях. В Тернопільській обл. налічується понад 269 тис. договорів оренди, що охоплюють понад 483 тис. га землі.

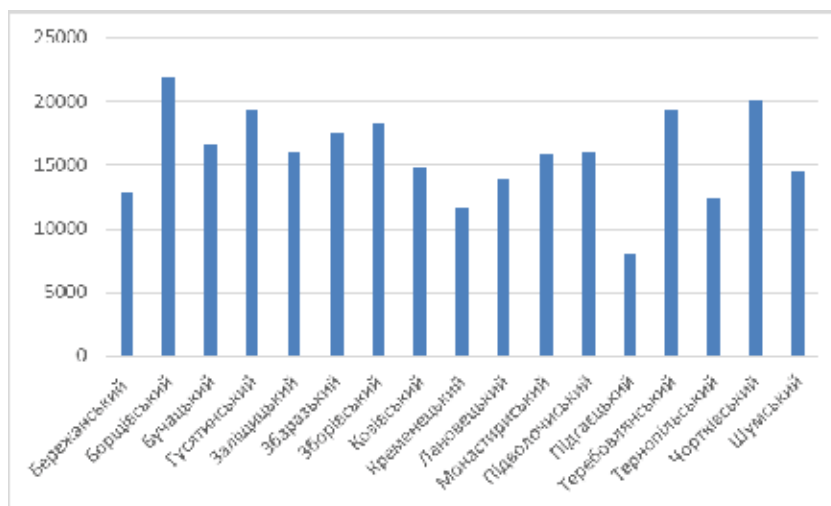


Рис. 1. Кількість укладених договорів оренди в районах Тернопільської обл. станом на 01.10.2019

Джерело: складено автором за даними Держгеокадастру в Тернопільській обл.

Як видно з рис. 1, найбільша кількість договорів укладена в Борщівському, Чортківському, Гусятинському та Теребовлянському районах, найменше – Підгаєцькому, Тернопільському, Кременецькому, Бережанському районах. 53 % договорів оренди укладено з іншими суб'єктами господарювання, 36 % – з господарствами, де отримано пай або їх правонаступниками, та 11 % – з фермерськими господарствами (рис. 2).

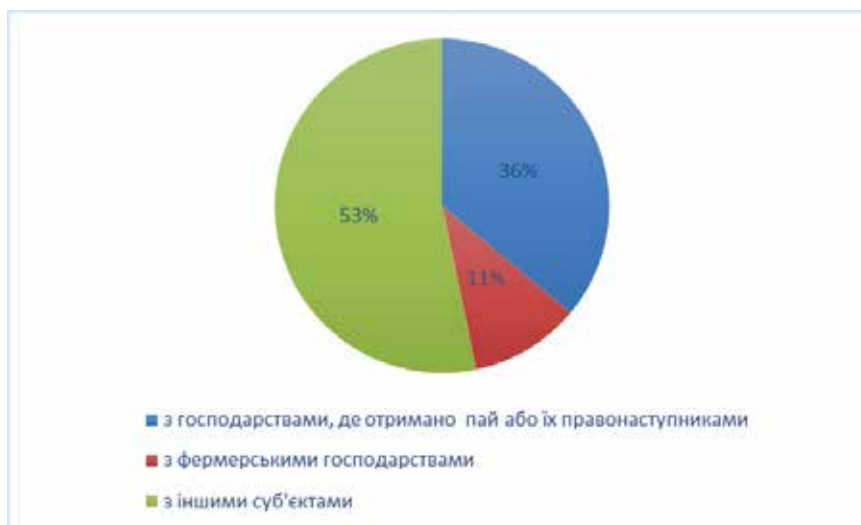


Рис. 2. Укладені договори оренди

Джерело: складено автором за даними Держгеокадастру в Тернопільській обл.

Земельним кодексом України передбачено можливість укладення договорів оренди земель на строк від 1 до 50 років. Це забезпечує конкуренцію на ринку оренди сільськогосподарських земель, наслідком якої є збільшення розмірів орендної плати, удосконалення форм і умов її виплати. Терміни договорів різні, у більшості вони укладаються на 5–10 років, тобто переважає середньострокова оренда (56 %) (рис. 3).

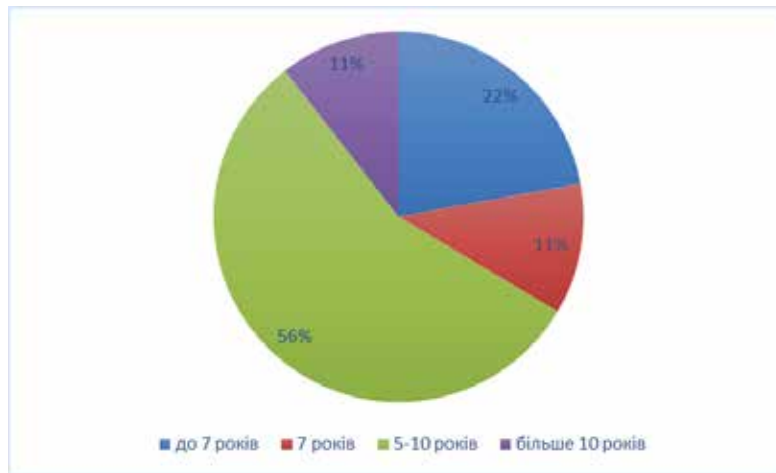


Рис. 3. Укладання договорів оренди за терміном їх дії

Джерело: складено автором за даними Держгеокадастру в Тернопільській обл.

Через нестабільну економічну ситуацію при визначенні орендної плати за землю власники земельних ділянок не прагнуть передавати їх в оренду на тривалий термін, тому на сьогодні укладаються переважно середньострокові договори оренди. У міру становлення і розвитку земельних відносин відбувається подовження термінів оренди земельних ділянок, що можна констатувати як позитивні зрушення, зумовлені стабілізацією економічних відносин в аграрній сфері. Однак залишається частина договорів оренди земель, укладених на короткий строк, що позбавляє орендарів стимулів до раціонального використання та збереження якісного стану земель.

Щодо розміру орендної плати, що встановлюється у договорі оренди, така плата повинна становити 3–12 % нормативної грошової оцінки, при цьому перевищення граничного розміру орендної плати допускається у разі визначення орендаря на конкурентних засадах [9]. З відсотком орендної плати до 3 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки укладено 32,3 тис. договорів, або 12 % від загальної їх кількості.

Зокрема, в 2019 р. згідно з даними Держгеокадастру України на рівні 12 % укладених договорів оренди земельних часток (паїв) передбачали орендну плату нижчу за 3,0 % та в межах 4–5 % нормативної грошової оцінки; 75 % договорів укладено на рівні 3,0 % нормативної грошової оцінки; 1 % – на рівні 6–7 %; та кількість договорів, які укладені на рівні 7 % нормативної грошової оцінки, прирівнюються до 0% (рис. 4).

Для земель сільськогосподарського призначення, що перебувають у приватній власності, розмір орендної плати встановлюється за згодою сторін у договорі оренди.

Орендна плата встановлюється у грошовій, натуральній (сільськогосподарською продукцією) та відробіткової формах, яка узгоджується сторонами і зазначається у договорі оренди. Серед форм орендної плати переважає натуральна (70,5 %), тобто виплата здійснюється сільськогосподарською продукцією. У грошовій формі виплачується 29,5 %, у відробіткової формі виплати по Тернопільській обл. не здійснювалися.

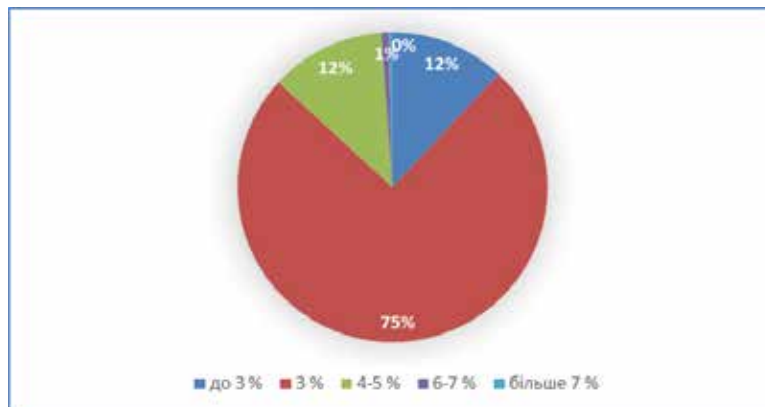


Рис. 4. Частка орендної плати за земельні частки від їх нормативної грошової оцінки в 2019 р.

Джерело: складено автором за даними Держгеокадастру в Тернопільській обл.

До того ж, надана в рахунок оплати сільськогосподарська продукція часто низької якості, відпускається селянам за завищеними розцінками (середні ціни реалізації продукції на ринку або переробним підприємствам вищі за відпускні по договорах оренди, однак і продукція є різної якості, що й зумовлює різницю цін) [10].

В системі орендних відносин центральною ланкою є розмір орендної плати, адже саме орендна плата – традиційно той економічний стимул, який спонукає власника передавати в оренду свою землю.

Розмір орендної плати на підставі ринкової вартості розраховується за формулою:

$$R = P_r \times i_r \times k_i$$

де R – розмір орендної плати за земельну ділянку, грн;

P_r – ринкова вартість земельної ділянки, грн;

i – ставка орендної плати, %;

k_i – коефіцієнт інфляції.

При укладанні договору оренди земельної ділянки обов'язковим додатком є умови виплати орендної плати: форми і періоди її виплати. Зазвичай встановлена оренда плата виплачується орендарем один раз на рік, проте можлива й інша періодичність виплати – щомісячно або щокварталу.

Для розрахунку помісячної оплати розмір орендної плати слід розраховувати з урахуванням індексу інфляції, якщо інше не передбачено договором, за формулою:

$$R_m = \frac{R}{12} \times i_n \times i_k$$

де R_m – орендна плата за місяць, грн;

R – розмір орендної плати за рік, грн;

i_n – індекс інфляції з початку поточного року до дати укладення договору;

i_k – індекс інфляції за перший місяць оренди.

За оперативними даними Держгеокадастру [11] середня вартість оренди землі в Тернопільській обл. у 2019 р. складала 1465 грн/га на рік, а в цілому по Україні 1613 грн/га на рік. Основні показники річної орендної плати за земельні паї наведені в табл. 1.

Таблиця 1

Основні показники річної орендної плати за паї, 2015–2020 рр.

Показники	Роки					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
середній розмір річної орендної плати за паї в Тернопільській обл., грн/га	546,1	672,3	1242	1465	1465	1632
середній розмір річної орендної плати за паї в Україні, грн/га	727,6	1093,4	1369	1613	1613	x

Джерело: складено автором за даними Держгеокадастру.

Як видно з табл. 1, середній розмір річної орендної плати за паї з кожним роком зростає, на основі даних Держгеокадастру за 2015–2020 рр. розраховано прогностичні значення вартості плати за паї на наступні 5 років, дані представлені на рис. 5.

Ураховуючи різні аспекти оренди земель в Україні, узагальнимо, що справедливий розмір орендної плати за землю визначається правами і обов'язками землекористувачів-орендарів. Відтак оренду земель сільськогосподарського призначення необхідно розглядати як економічно ефективну форму землекористування, а в умовах, що склалися в Україні, потрібно сприяти дальшому розвитку земельних орендних відносин [3 с. 20].

Короткострокова оренда земельних паїв не може не турбувати орендарів – керівників господарств, які бажають мати хоч якусь перспективу. Довготривалість договірних відносин взаємовигідна орендодавцям і орендарям. Досягається це шляхом гармонізації їх інтересів умовами оренди і насамперед за рахунок високої орендної плати.

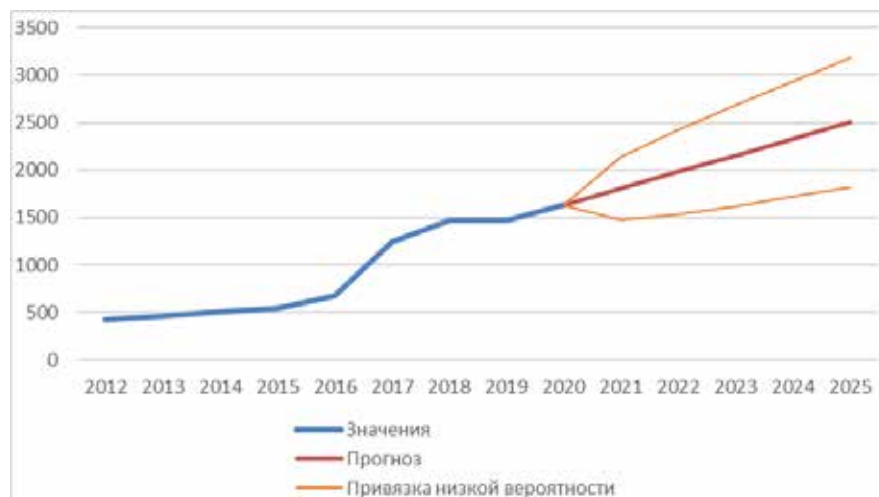


Рис. 5. Прогнозні значення орендної плати за паї до 2025 р.

Джерело: складено автором за даними Держгеокадастру.

Висновки. Орендне землекористування може стати одним із повноцінних напрямів земельної реформи в Україні. Господарська діяльність сучасних сільськогосподарських підприємств, що базується на оренді, сприяє підвищенню ефективності сільськогосподарського виробництва. Завдяки функціонуванню механізму оренди земель відбувається активний розвиток підприємницької діяльності в аграрному секторі.

Водночас потребують урегулювання питання встановлення справедливої орендної плати за землі сільськогосподарського призначення, упровадження ефективного контролю за дотриманням істотних умов договорів оренди, екологізації орендного землекористування, протидії тіньовому обороту земель через їх оренду та емфітевзис тощо.

Література:

1. Закон України «Про оренду землі» від 06.10.1998 р. № 161-XIV; редакція від 20.12.2015 р. <<http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/161-14/print1361280240144740>>
2. Закон Украйны «Pro orendu zemli» vid 06.10.1998 r. № 161-XIV; redaktsiya vid 20.12.2015 r. <<http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/161-14/print1361280240144740>> [Law of Ukraine “On Land Lease” of October 6, 1998 № 161-XIV; edition of 20.12.2015 <<http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/161-14/print1361280240144740>>] [in Ukrainian]
3. Федоров М.М. (2018) Розвиток орендних земельних відносин. *Економіка АПК*, 1, 100–103. Fedorov M.M.. (2018) rozvytok orendnykh zemel'nykh vidnosyn [The land lease relations development]. *Ekonomika APK [Economy AIC]*, 1, 100–103. [in Ukrainian]
3. Щетина М.А. (2016) Розвиток земельних відносин в сільськогосподарському виробництві Умань: Вид. «Сочінський М.М.», 212. [in Ukrainian] Shchetyna M.A. (2016) Rozvytok zemel'nykh vidnosyn v sil's'kohospodars'komu vyrobnytstvi [The land relations in agricultural production development] Uman': Vyd. «Sochins'kyu M.M.», 212. [in Ukrainian]
4. Ходаківська О.В. (2014). Орендні земельні відносини: досвід країн європейського союзу та вітчизняна практика, *Економіка і організація управління*, 1(17) – 2(18), 297-303. Khodakiv's'ka O.V. (2014). Orendni zemel'ni vidnosyny: dosvid krayin yevropeys'koho soyuzu ta vitchyznyana praktyka, [Lease land relations: the experience of the European Union and domestic practice] *Ekonomika i orhanizatsiya upravlinnya [Economics and organization of management]*, 1(17) – 2(18), 297-303. [in Ukrainian]
5. Гурторов А.О. (2007). Оренда як чинник ефективного використання земель сільськогосподарського призначення. *Вісник Харківського національного технічного університету сільського господарства ім. П. Василенка. Серія: Економічні науки*, 54, 92–98. Hutorov A.O. (2007). Orenda yak chynnyk efektyvnoho vykorystannya zemel' sil's'kohospodars'koho pryznachennya [Rent as a factor in the effective use of agricultural land]. *Visnyk Kharkivs'koho natsional'noho tekhnichnoho universytetu sil's'koho hospodarstva im. P. Vasilenka* [Journal of Kharkov National Technical University of Agriculture. P. Vasilenko.]. Seriya: Ekonomichni nauky, 54, 92–98. [in Ukrainian]
6. Гайдучий П.І. (2015). *Аграрна реформа Л.Д. Кучми в Україні*, К.: ТОВ «Інформаційні системи», 448. Hayduts'kyu P.I. (2015). *Ahrarna reforma L.D. Kuchmy v Ukraini* [Agrarian reform L.D. Kuchma in Ukraine], К.: TOV «Informatsiyni systemy», 448. [in Ukrainian]
7. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III; редакція від 04.08.2016 р. <<http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/print1361280240144740>>



- Zemel'nyy kodeks Ukrainy* [Land Codex of Ukraine] vid 25.10.2001 r. № 2768-III; redaktsiya vid 04.08.2016 r. <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/print1361280240144740> [in Ukrainian]
8. Заяць В.М. (2011) *Розвиток ринку сільськогосподарських земель*. К.: ННЦ «ІАЕ», 390.
- Zayats' V.M. (2011) *Rozvytok rynku sil's'kohospodars'kykh zemel'* [Development of the agricultural land market.]. К.: NNTS «ІАЕ», 390 [in Ukrainian]
9. Податковий кодекс України від 02.12.2010 р. № 2755-VI; редакція від 01.08.2016 р. <<http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/2755-17/print1361280240144740> >
- Podatkovyy kodeks Ukrainy* [Tax Codex of Ukraine] vid 02.12.2010 r. № 2755-VI; redaktsiya vid 01.08.2016 r. <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/2755-17/print1361280240144740> [in Ukrainian]
10. Лупенко Ю.О., Ходаківська О.В. (2015) *Трансформація земельних відносин у сільському господарстві (аналітичний огляд)* К.: ННЦ «ІАЕ», 52 .
- Lupenko YU.O., Khodakivs'ka O.V. (2015) *Transformatsiya zemel'nykh vidnosyn u sil's'komu hospodarstvi (analychnyy ohlyad)* [The transformation of land relations in agriculture (analytical review)] К.: NNTS «ІАЕ», 52. [in Ukrainian]
11. Головне управління держгеокадастру в Тернопільській області < <https://ternopilska.land.gov.ua/> >
- Holovne upravlinnya derzhheokadastru v Ternopil's'kiy oblasti* [Main Department of State Geocadastre in Ternopil region] < <https://ternopilska.land.gov.ua/> > [in Ukrainian]