

УДК 332.28

**СУЧАСНІ ПРОБЛЕМИ ОРЕНДНОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ В УКРАЇНІ**

**Сакаль Оксана Володимирівна**, докторант, к.е.н., старший науковий співробітник, Державна установа «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку Національної академії наук України», м. Київ, e-mail: [o\\_sakal@ukr.net](mailto:o_sakal@ukr.net),

**Sakal Oksana**, Doctoral Candidate, Ph.D. in Economics, Senior Researcher, Public Institution «Institute of Environmental Economics and Sustainable Development of the National Academy of Sciences of Ukraine», Kyiv, тел: +380 63 341 64 23

***Sakal O. Modern issues of lease land use in Ukraine.***

*Institutional basis of lease land relations, collection of the land tax and lease payments in Ukraine are researched. Nowadays lease of agricultural land – land parcels (shares) is the main instrument generating a profit from land for landowners is proved. New legislative measures – simplification of business conditions (deregulation), intended to promote the development of lease land use is noted. The one of the instruments of direct regulation of rational land use in agricultural commodity production is a minimum term of the lease contract is stipulated. Dynamics of payment for land, which is a component of property tax and includes lease payments, to the Consolidated budget of Ukraine, is analyzed. Dynamics and structure of collection payment for land to local budgets are researched. Land tax and lease payments are among the main sources local budget revenues. The long-term trend of increasing the proportion of lease payments and reduction revenues collected from land tax in the structure payment for land in 2015 has undergone some changes – it was increase in the proportion of lease payments are established. A justly amount of lease payments is due rights and responsibilities of tenants is generalized. The criteria for the recognition of justly amount of lease payments should be complex of indexes: 1) assessment of land according to their real value; 2) the structure and intended purpose lands.*

***Сакаль О. В. Сучасні проблеми орендного землекористування в Україні.***

*Досліджено інституціональне забезпечення орендних земельних відносин, стягнення плати за землю й орендної плати в Україні. Доведено, що на сьогодні оренда земель сільськогосподарського призначення – земельних часток (паїв) для землевласників є основним інструментом отримання прибутку від землеволодіння. Відзначено новітні заходи законодавчого характеру – спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція), покликані сприяти розвитку сфери орендного землекористування. Обумовлено, що одним із інструментів прямого регулювання раціонального землекористування у частині ведення товарного сільськогосподарського виробництва є встановлення мінімального строку дії договору оренди. Проаналізовано динаміку надходження плати за землю, яка є складовою податку на майно і включає орендну плату, до Зведеного бюджету України. Досліджено динаміку і структуру надходжень плати за землю до місцевих бюджетів. Земельний податок та орендна плата є одними з основних джерел наповнення місцевих бюджетів. Встановлено, що багаторічна тенденція збільшення частки орендної плати і зменшення обсягу надходжень від земельного податку у структурі плати за землю у 2015 р. зазнала деяких змін – відбулося зростання питомої ваги орендної плати. Узагальнено, що справедливий розмір орендної плати за землю обумовлюється правами і обов'язками орендарів. Критеріями визнання справедливого розміру орендної плати за землю повинен бути комплекс показників: 1) оцінка земель відповідно до їх реальної цінності; 2) склад і цільове призначення земель.*

***Сакаль О. В. Современные проблемы арендного землепользования в Украине.***

*Исследовано институциональное обеспечение арендных земельных отношений, взимание платы за землю и арендной платы в Украине. Доказано, что на сегодня аренда земель сельскохозяйственного назначения – земельных долей (паев) для землевладельцев является основным инструментом получения прибыли от землевладения. Отмечено новейшие меры законодательного характера – упрощение условий ведения бизнеса (дерегулирование), призванные способствовать развитию сферы арендного землепользования. Обусловлено, что одним из инструментов прямого регулирования рационального землепользования в части ведения товарного сельскохозяйственного производства является установление минимального срока действия договора аренды. Проанализирована динамика поступления платы за землю, которая является составной налога на имущество и включает арендную плату, в Сводный бюджет Украины. Исследована динамика и структура поступлений платы за землю в местные бюджеты. Земельный налог и арендная плата является одним из основных источников наполнения местных бюджетов.*

*Установлено, что многолетняя тенденция увеличения доли арендной платы и уменьшение объема поступлений от земельного налога в структуре платы за землю в 2015 г. претерпела некоторые изменения – произошел рост удельного веса арендной платы. Обобщено, что справедливый размер арендной платы за землю обуславливается правами и обязанностями арендаторов. Критериями признания справедливого размера арендной платы за землю должен быть комплекс показателей: 1) оценка земель в соответствии с их реальной ценностью; 2) состав и целевое назначение земель.*

**Постановка проблеми.** У зв'язку з активними процесами формування ринку землі в Україні орендне землекористування може стати конструктивною альтернативою під час вибору моделі обігу земель усіх категорій. Відтак актуальним є вивчення інституціонального забезпечення і механізму ціноутворення на послуги з надання в оренду земель.

Відповідно до норм розділу «Перехідні положення» Земельного кодексу України діє заборона відчуження сільськогосподарських земель [1]: до набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 01.01.2017 р., забороняється внесення права на земельну частку (пай) до статутних капіталів господарських товариств; не допускається купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, крім вилучення (викупу) їх для суспільних потреб, а також купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб, а також крім зміни цільового призначення (використання) земельних ділянок з метою їх надання інвесторам – учасникам угод про розподіл продукції для здійснення діяльності за такими угодами. У зв'язку з цим оренда земель сільськогосподарського призначення, насамперед, земельних часток (паїв) стає основним інструментом отримання прибутку від використання земельних ділянок землевласниками, переважна більшість яких на сьогодні є пенсіонерами і не мають змоги самостійно здійснювати ведення сільського господарства.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Проблемі пошуку механізмів регулювання суспільних відносин щодо оренди земель, стягнення плати за землю в Україні присвячено праці вітчизняних учених, зокрема, В. А. Голяна, Д. С. Добряка, Ш. І. Ібатуліна, А. Г. Мартина, В. Я. Месель-Веселяка, Л. Я. Новаковського, О. С. Новоторова, П. Т. Саблука, А. М. Третяка, М. А. Хвесика та інших. Проте складність і багатоаспектність проблеми завершення земельної реформи у частині регулювання оренди земельних ділянок і визначення орендної плати, що супроводжується динамічними процесами як суспільно-політичного, так і природного характеру, обумовлює необхідність продовження і поглиблення наукових пошуків у цій сфері.

**Мета статті** – проаналізувати інституціональне забезпечення оренди земельних ділянок, встановлення і справляння орендної плати за земельні ділянки в Україні, на основі чого обґрунтувати методологічний підхід до визначення справедливого розміру орендної плати за землю.

**Результати дослідження.** Суспільні відносини щодо оренди земельних ділянок безпосередньо регулюються Земельним кодексом України від 25.10.2001 р. і Законом України «Про оренду землі» від 06.10.1998 р. У 2015 р. з метою розвитку сфери орендного землекористування у Законі України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)» від 12.02.2015 р. № 191-VIII передбачено зміни до Земельного кодексу України, Законів України «Про оренду землі» та

«Про особисте селянське господарство», які регулюють правовідносини щодо оренди сільськогосподарських земель (*Ihonin V., Asadchikh T., 2015*) [2].

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 [3].

На сьогодні істотними умовами договору оренди землі встановлено [3]: об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки); 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. Якщо договором оренди землі передбачено здійснення заходів, спрямованих на охорону та поліпшення об'єкта оренди, до договору додається угода щодо відшкодування орендарю витрат на такі заходи.

Строк дії договору оренди землі не може перевищувати 50 років. Важливо, 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, 3]. Встановлення мінімального строку дії договору оренди – один з інструментів прямого регулювання раціонального землекористування у частині ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Як відзначено у типовому договорі оренди землі, у разі укладення договору оренди землі для ведення товарного сільськогосподарського виробництва строк дії договору обумовлюється з урахуванням ротації культур згідно з проектом землеустрою [4].

Розмір, умови і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди (крім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які встановлюються відповідно до Податкового кодексу України). Орендна плата справляється у грошовій формі, однак за згодою сторін розрахунки можуть здійснюватися у натуральній формі, що має відповідати грошовому еквіваленту вартості товарів за ринковими цінами на дату внесення орендної плати. Розрахунки щодо орендної плати за земельні ділянки, що перебувають у державній і комунальній власності, здійснюються виключно у грошовій формі [3].

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 [5].

Плата за землю є складовою податку на майно і включає орендну плату (рис. 1).

Слід відмітити тенденцію зростання частки плати за землю у Зведеному бюджеті України протягом 2007–2010 рр. (див. рис. 1) – з 1,8 % у 2007 р. до 3,0 % у 2010 р., деяке її скорочення у 2011 р. з наступним зростанням у 2012–2013 рр. до 2,9 %, і зниження обсягу податкових надходжень до 2,7 % у 2014 р. Порівняно з 2005 р., у 2014 р. в абсолютних показниках відбулося зростання надходження плати за землю до Зведеного бюджету України майже у 3,5 рази (2718,2 до 14831,4 млн грн), що обумовлено, зокрема індексацією нормативної грошової оцінки земель.



Рисунок 1 – Динаміка надходження плати за землю до Зведеного бюджету України і місцевих бюджетів (розраховано за даними [6–8])

У 2015 р. плата за землю стала основним за обсягом джерелом місцевих податків, наповнення місцевих бюджетів. Частка плати за землю у місцевих бюджетах зросла з 7,8 % у 2006 р. до 12,3 % у 2015 р. У структурі плати за землю домінує орендна плата (рис. 2).

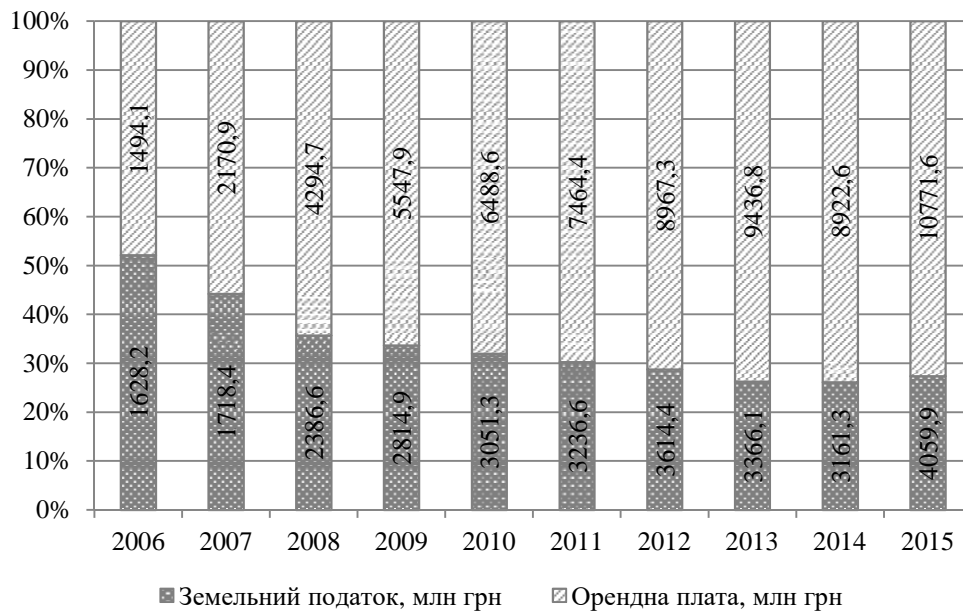


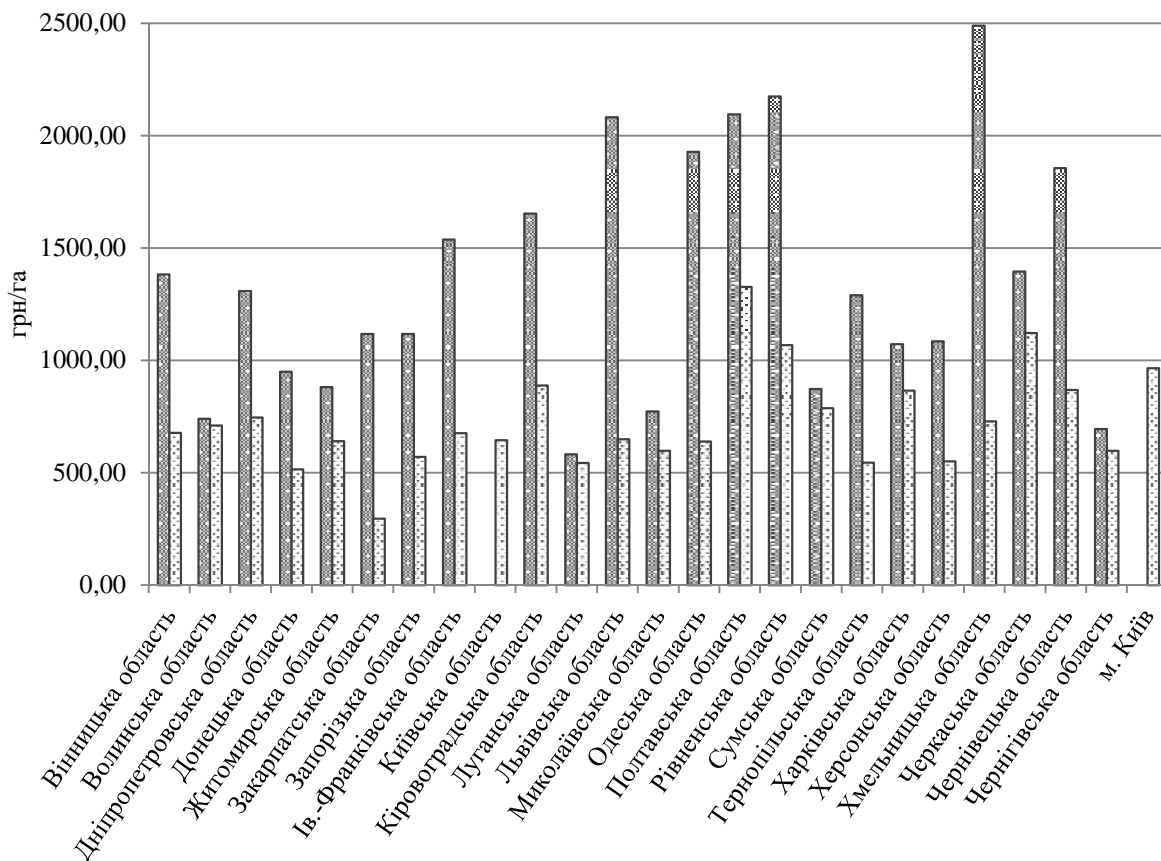
Рисунок – 2 Динаміка і структура надходжень плати за землю до місцевих бюджетів (розраховано за даними [6–8])

У 2015 р. у структурі надходжень плати за землю до місцевих бюджетів намітилася тенденція скорочення частки орендної плати за землю (72,6 %) і зростання частки

земельного податку (27,4 %), однак порівняно з 2006 р., коли плата за землю на 52,1 % складалася із земельного податку і 47,9 % становила орендна плата, частка орендної плати у структурі плати за землю домінує.

За оперативними даними Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастру) [9], середня вартість оренди землі в Україні у 2015 р. складала 727,6 грн/га на рік. Найвищі середні ставки орендної плати – в Полтавській області – 1327 грн/га на рік, у Черкаській – 1121,7 грн/га на рік, у Рівненській – 1068,8 грн/га на рік. Найнижча усереднена вартість оренди землі у Закарпатській області – 296,6 грн/га на рік.

Щодо вартості оренди земельних ділянок, плата за оренду земельних часток (паїв) є нижчою за вартість плати за користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення державної власності (рис. 3).



▨ Вартість річної плати за користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення державної власності за результатами торгів у 2015 р., грн/га

□ Плата за оренду земельних часток (паїв) в грошовому еквіваленті на один рік у 2014 р., грн/га

Рисунок 3 – Плата за оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у 2015 р. та земельних часток (паїв) у 2014 р. за регіонами (складено за оперативними даними Держгеокадастру [9])

Ураховуючи наведені інституціональні та фінансово-економічні аспекти оренди земель в Україні, узагальнимо, що справедливий розмір орендної плати за землю визначається правами і обов'язками землекористувачів-орендарів. Критеріями визнання справедливого розміру орендної плати за землю повинен бути наступний комплекс показників: 1) оцінка землі; 2) склад і цільове призначення земель. Доходи орендаря – суб'єктивний критерій, залежить не тільки від показників оцінки землі та цільового призначення ділянки, але і від підприємницького хисту орендаря, ситуації на ринку товарів (послуг), що виробляються і супутніх, недоцільно застосовувати в якості критерію

справедливого розміру орендної плати, оскільки такий підхід не стимулює еколого-економічної ефективної практики господарювання орендаря на земельній ділянці. Вид діяльності, який здійснюється орендарем на земельній ділянці, визначається категорією земель за основним цільовим призначенням. Види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони) визначаються її власником або користувачем самостійно в межах вимог, встановлених до використання земель категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою. Земельні ділянки сільськогосподарського призначення використовуються виключно відповідно до вимог щодо користування землями певного виду використання.

**Висновки.** Орендне землекористування може стати одним із повноцінних напрямів земельної реформи в Україні. Новітні зміни в нормативному забезпеченні орендного землекористування покликані спростити вимоги до ведення бізнесу і стимулювати раціональне землекористування у частині ведення товарного сільськогосподарського виробництва. На сьогодні плата за землю, а в її складі й орендна плата, є крупним джерелом податкових надходжень місцевих бюджетів. Збільшення надходжень плати за землю до місцевих бюджетів протягом 2006–2015 рр. обумовлюється, зокрема індексацією нормативної грошової оцінки земель. Однак необхідна реальна оцінка, зокрема земель сільськогосподарського призначення, яка б враховувала їх поточний стан, а також цінність в сучасних умовах господарювання. Ефективним способом нарощення обсягів надходжень до бюджету є продаж земельних ділянок або прав на них на конкурсних засадах. Застосування таких критеріїв справедливого розміру орендної плати за землю як оцінка землі відповідно до її реальної цінності, склад і цільове призначення земель, може забезпечити узгодження суспільних інтересів – територіальної громади та індивідуальних – суб'єкта підприємницької діяльності. Наведені критерії не залежать від результатів діяльності, забезпечуючи захист екологічних і економічних інтересів територіальної громади як власника ресурсу, може виступати як інструмент економічного стимулювання підвищення екологічної та економічної ефективності господарської діяльності орендаря.

#### Список використаних джерел:

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III; редакція від 04.08.2016 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/print1361280240144740>
2. Ігонін В. Оренда сільськогосподарських земель спрощується / В. Ігонін, Т. Асадчих // Юридична газета. – 15.07.2015 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://jur-gazeta.com/publications/practice/zemelne-agrarne-pravo/orenda-silskogospodarskih-zemel-sproshchuetsya.html>
3. Закон України «Про оренду землі» від 06.10.1998 р. № 161-XIV; редакція від 20.12.2015 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/161-14/print1361280240144740>
4. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Типового договору оренди землі» від 3 березня 2004 р. № 220; редакція від 19.09.2008 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/220-2004-%D0%BF/print1361280240144740>
5. Податковий кодекс України від 02.12.2010 р. № 2755-VI; редакція від 01.08.2016 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/2755-17/print1361280240144740>
6. Бюджетний моніторинг: Аналіз виконання бюджету за 2011 рік [Щербина І. Ф., Рудик А. Ю., Зубенко В. В. та ін.] ; ІБСЕД, Проект «Зміцнення місцевої фінансової ініціативи», USAID. – К., 2011. – 96 с.
7. Бюджетний моніторинг: Аналіз виконання бюджету за 2013 рік [Зубенко В. В., Самчинська І. В., Рудик А. Ю. та ін.] ; ІБСЕД, Проект «Зміцнення місцевої фінансової ініціативи (ЗМФІ-II) впровадження», USAID. – К., 2014. – 80 с.
8. Бюджетний моніторинг: Аналіз виконання бюджету за 2015 рік [Зубенко В. В., Самчинська І. В., Рудик А. Ю. та ін.] ; ІБСЕД, Проект «Зміцнення місцевої фінансової ініціативи (ЗМФІ-II) впровадження», USAID. – К., 2016. – 80 с.
9. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру – офіційний сайт [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://land.gov.ua/info/statystyka/>

#### References (BSI):

1. "Land Code of Ukraine" ["Zemel'nyy kodeks Ukrayiny"] (2001), available at: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/print1361280240144740>
2. Ihonin V., Asadchykh T. (2015), "Lease of agricultural land is simplified" ["Orenda sil'skohospodars'kykh zemel' sproshchuyet'sya"], Yurydychna hazeta, available at: <http://yur-gazeta.com/publications/practice/zemelne-agrame-pravo/orenda-silskogospodarskih-zemel-sproshchuetsya.html>
3. The Law of Ukraine "On Land Lease" [Zakon Ukrayiny "Pro orendu zemli"] (1998), available at: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/161-14/print1361280240144740>
4. Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine "On approval of land lease contract" [Postanova Kabinetu Ministriv Ukrayiny "Pro zatverdzhennya Typovoho dohovoru orendy zemli"] (2004), available at: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/220-2004-%D0%BF/print1361280240144740>
5. "Tax Code of Ukraine" ["Podatkovyy kodeks Ukrayiny"] (2010), available at: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/2755-17/print1361280240144740>
6. Shcherbyna I. F., Rudyk A. Yu., Zubenko V. V. et al. (2011), "Budget Monitoring: Analysis of Budget Execution in 2011" ["Byudzhetnyy monitorynh: Analiz vykonannya byudzhetu za 2011 rik"], IBSED, Proekt "Zmitsnennya mistsevoyi finansovoyi initsiatyvy", USAID, Kyiv, 96 p.
7. Zubenko V. V., Samchyns'ka I. V., Rudyk A. Yu. et al. (2014), "Budget Monitoring: Analysis of Budget Execution in 2013" ["Byudzhetnyy monitorynh: Analiz vykonannya byudzhetu za 2013 rik"], IBSED, Proekt "Zmitsnennya mistsevoyi finansovoyi initsiatyvy (ZMFI-II) vprovadzhennya", USAID, Kyiv, 80 p.
8. Zubenko V. V., Samchyns'ka I. V., Rudyk A. Yu. et al. (2016), "Budget Monitoring: Analysis of Budget Execution in 2015" ["Byudzhetnyy monitorynh: Analiz vykonannya byudzhetu za 2015 rik"], IBSED, Proekt "Zmitsnennya mistsevoyi finansovoyi initsiatyvy (ZMFI-II) vprovadzhennya", USAID, Kyiv, 80 p.
9. "The State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography and Cadastre" ["Derzhavna sluzhba Ukrayiny z pytan' heodeziyi, kartohrafiyi ta kadastru"], available at: <http://land.gov.ua/info/statystyka/>

**Ключові слова:** ринок земель; договір оренди; строк оренди; плата за землю; орендна плата; місцевий бюджет; Зведений бюджет.

**Ключевые слова:** рынок земель; договор аренды; срок аренды; плата за землю; арендная плата; местный бюджет; Сводный бюджет.

**Keywords:** land market; lease contract; lease term; payment for land; lease payments; local budget; The Consolidated budget.

**Рецензент:** А. М. Сундук, д.е.н., с.н.с., Державна установа «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку Національної академії наук України»