

РОЗДІЛ 3.

Трудове право і право соціального забезпечення; адміністративне право і адміністративний процес; фінансове, інформаційне, земельне право

УДК 346.32

DOI: 10.31732/ 2708-339X-2022-06-42-47

ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ДОГОВІРНИХ ОРЕНДНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ

М.В. Григорчук

*кандидат юридичних наук, доцент кафедри державно-правових дисциплін ВНЗ «Університет економіки та права «КРОК», м. Київ, вул. Табірна, 30-32, 03113, Україна
e-mail:miroslavg@ukr.net,*

ORCID: [0000-0003-0523-030X](https://orcid.org/0000-0003-0523-030X)

Ткачук І.М.

*здобувач вищої освіти ступеня «магістр», ВНЗ «Університет економіки та права «КРОК», м. Київ, вул. Табірна, 30-32, 03113, Україна
e-mail.:tka4uk15@gmail.com
ORCID: 0000-0003-0451-5020*

PROSPECTS FOR THE DEVELOPMENT OF LAND LEASE AGREEMENTS IN UKRAINE

Hryhorchuk M. V.

*Candidate of Juridical Sciences (Ph.D.), Associate Professor of the department of State and Legal Disciplines, "KROK" University, Kyiv, street Tabirna 30-32, Ukraine
e-mail.:miroslavg@ukr.net,*

ORCID: [0000-0003-0523-030X](https://orcid.org/0000-0003-0523-030X)

Tkachuk I.M.

*Master student "KROK" University, st. Tabirna, 30-32, 03113, Kyiv, Ukraine
e-mail.:tka4uk15@gmail.com
ORCID: 0000-0003-0451-5020*

Анотація. Стаття присвячена дослідженню проблемних питань стосовно розвитку договірних орендних відносин щодо земельних ресурсів в Україні. Досліджено, що ефективне функціонування земельного ринку наразі зазнає перешкод у зв'язку з недосконалістю системи, прогалинами чинного законодавства, незавершеністю процесу трансформації господарсько-правових відносин власності на землю тощо. Акцентовано, що на території України тривають зміни з приводу реформування відносин щодо земельних ресурсів, однак залишається кризовий стан ситуації у зазначеній сфері, який перешкоджає розвитку продуктивних сил та формуванню сільськогосподарських угідь. Встановлено, що договірні орендні земельні відносини являють собою сукупність складних та багатогранних явищ та прогресивної форми господарювання. Констатовано, що за своєю суттю оренда є гнучким інструментом у становленні нової структури агровиробництва та реалізації соціально-економічних програм. Виділено сукупність обов'язкових елементів договірних орендних відносин щодо земельних ресурсів. Аргументовано перелік чинників, від яких залежить подальший розвиток зазначених відносин. Наголошено, що вдосконалення договірних орендних відносин щодо земельних ресурсів в умовах трансформації національного законодавства та євроінтеграції являється як політичним, так і економічним питанням, яке стосується не лише власників земельних ділянок та майбутніх покупців, але без перебільшення зачіпає інтереси

всього суспільства в цілому. Також автором здійснено порівняльний аналіз таких категорій, як оренда землі та емфітевізис з метою визначення наявних переваг. З'ясовано, що механізм договірних орендних відносин щодо земельних ресурсів потребує подальших досліджень та дієвих змін, незважаючи на існуючу кількість законодавчих актів у цій сфері. Крім того, на підставі проведеного дослідження та сформованих висновків, автором запропоновано найважливіші, на його думку, кроки для досягнення позитивних результатів реформування та подальшого розвитку договірних орендних відносин щодо земельних ресурсів.

Ключові слова: оренда, договір, орендні відносини, емфітевізис, ринок землі.

Формул: 0, рис.: 0, табл.: 0, бібл.: 13

Annotation. The article is devoted to the study of problematic issues of the development of contractual lease relations regarding land resources in Ukraine. It is investigated that the effective functioning of the land market is currently experiencing obstacles due to the imperfection of the system, gaps in the current legislation, the incompleteness of the process of transformation of economic and legal relations of land ownership, etc. It is emphasized that Ukraine continues to change the reform of land resources relations, however, there remains a crisis state of the situation in this area, which hinders the development of productive forces and the formation of sustainable land use. It has been established that contractual lease land relations are a combination of complex and multifaceted phenomena and a progressive form of management. It was stated that, in essence, rent is a flexible tool in the formation of a new structure of agricultural production and the implementation of socio-economic programs. The set of mandatory elements of contractual lease relations for land resources is highlighted. The list of factors on which the further development of these relations depends is argued. It is noted that the improvement of contractual lease relations regarding land resources in the context of the transformation of national legislation and European integration is both a political and an economic issue that concerns not only land owners and future buyers, but without exaggeration affects the interests of the whole society as a whole. The author also carried out a comparative analysis of such categories as land lease and emphyteusis in order to determine the available advantages. It was found that the economic mechanism of contractual lease relations for land resources requires further research and effective changes, despite the existing number of legislative acts in this area. In addition, on the basis of the study and the conclusions drawn, the author proposed the most important, in his opinion, steps to achieve positive results of reforming and further development of contractual lease relations regarding land resources.

Key words: lease, contract, lease relations, emphyteusis, land market.

Formulas: 0, fig.: 0, tabl.: 0, bibl.: 13

Постановка проблеми. Варто зазначити, що ускладнення процесу управління земельними ресурсами, яке відбулося внаслідок реформування відносин щодо земельних ресурсів та росту кількості агроформувань, спричинило порушення системи землеустрою. Всупереч головному завданню земельної реформи незалежної України, а саме передачі земель у володіння ефективних землевласників з метою сталого соціоекологічного економічного розвитку сільських територій, основна мета вектору розвитку та вдосконалення не досягнута. З огляду на що, актуальним залишається питання щодо розвитку договірних орендних земельних ресурсів на території нашої держави.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Слід зазначити збільшення кількості наукових досліджень з вищевказаної тематики, особливу увагу серед яких зосереджено на економічному механізмі орендних відносин. Серед них слід виділити наукові праці Андрійчука В.Г., Гайдуцького П.І., Лукінова І.І., Новаковського Л.Я., Юрчишина В.В. та ін. Разом з тим, в сучасних умовах реформування та трансформації національного законодавства потребують

послідовного дослідження питання та подальшого розвитку договірних орендних відносин щодо земельних ресурсів з метою формування конкурентоздатного та взаємовигідного середовища. Крім того, існує ряд інших дискусійних питань, який зумовив вибір тематики для зазначеного наукового дослідження.

Невирішені раніше частини загальної проблеми. Система договірних орендних відносин досі недосконала і потребує реформування для подальшого розвитку договірних орендних відносин щодо земельних ресурсів.

Формулювання цілей статті. Метою та завданням даної статті є дослідження стану договірних орендних відносин щодо земельних ресурсів в Україні та розробка практичних рекомендацій щодо подальшого розвитку.

Викладення основного матеріалу дослідження. Згідно зі ст. 14 Конституції України земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону. Всі природні ресурси які знаходяться в межах території України є

об'єктами права власності Українського народу. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених Конституцією України. Відтак, стаття 13 Конституції України визнає за громадянином як окремим суб'єктом, частиною Українського народу, лише право користування відповідно до закону об'єктами права власності усього Українського народу як колективного суб'єкта конституційного права, у тому числі землю. Водночас згідно з частиною другою статті 14 Конституції право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону. Таким чином, у Конституції (статті 13, 14) поняття «земля» вживається у кількох значеннях, а саме як: об'єкт права власності Українського народу; об'єкт права власності громадян, юридичних осіб і держави; об'єкт права власності територіальних громад. [1]

Питання реалізації права власності стосовно земельних ресурсів за останні роки активних трансформацій та реформування незалежної України залишаються не вирішеними та потребують нового дієвого механізму регулювання. Ефективне функціонування земельного ринку наразі зазнає перешкод у зв'язку з недосконалістю системи, прогалинами чинного законодавства, незавершеністю процесу трансформації господарсько-правових відносин власності на землю, невизначеності моделі використання земель аграрного призначення [2, с.88]. З часів проголошення незалежності України тривають зміни з приводу реформування відносин щодо земельних ресурсів, однак варто констатувати наявний кризовий стан ситуації у зазначеній сфері, що за своєю суттю перешкоджає розвитку продуктивних сил та формуванню стійкого землекористування [3, с.83]. Разом з цим, слід також зазначити ту обставину, що зазначена земельна реформа у позитивному значенні являється початком змін у структурі земельної власності шляхом передачі сільськогосподарських угідь з державної, колективної власності

через процес паювання у приватну власність.

До законодавчого регулювання договірних орендних відносин щодо земельних ресурсів слід віднести положення Закону України «Про оренду землі» [4] та Земельний Кодекс [5]. Разом з тим, слід відмітити, що у 2015 році, в умовах трансформації національного законодавства в рамках європейської інтеграції, був прийнятий Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)» [6]. Зі змісту вищевказаного Закону можна зазначити певні позитивні зміни, які можуть мати результативні наслідки у зазначеній сфері, а саме: вносить зміни до низки нормативно-правових актів щодо регулювання правовідносин у сфері оренди сільськогосподарських земель. Саме це, на нашу думку, сприятиме підвищенню позицій України в міжнародному рейтингу та економічному становищі нашої держави. Таким чином, національне законодавство України в окремих сферах, зокрема щодо спрощення процедури оренди земельних ділянок, узгоджено з законодавством Європейського Союзу, що вже являється неабияким показником ефективного реформування [7, с.10].

Досліджуючи проблемні питання договірних орендних відносин з приводу земельних ресурсів, можна зробити висновок стосовно неоднозначності сприйняття науковцями орендне землекористування з причини виснаження орендованої землі, втрати нею родючості тощо.

Договірні орендні земельні відносини являють собою сукупність складних та багатогранних явищ, при цьому у світовому масштабі це досить прогресивна форма господарювання, яка сприяє працевлаштуванню, економічному зростанню та розвитку сільського господарства. При цьому, за своєю суттю оренда є гнучким інструментом у становленні нової структури агровиробництва та реалізації соціально-економічних програм. У наукових дослідженнях прослідковується тенденція розгляду суті терміну «оренда землі», однак єдиного підходу допоки не має. Здебільшого зазначений термін тлумачать в якості заснованого на договорі строкового платного володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької діяльності [8, с.48].

Наявність трьох складових, а саме: земельної ділянки, платності, строку ті цілі оренди, забезпечує основні умови оренди земельних ресурсів, які, крім того, чітко визначені такими законодавчими актами, як ЦК України [9], Земельним Кодексом України [5] та Законом України «Про оренду землі» [4]. Зокрема, зазначеними правовими актами встановлений перелік істотних умов договору оренди землі. До таких обов'язкових елементів договірних орендних відносин щодо земельних ресурсів слід віднести: 1) строк дії договору; 2) об'єкт; та 3) орендна плата. При цьому, зазначений перелік елементів не є вичерпним і за досягнення згоди між сторонами у такому договорі можуть зазначатися й інші умови, які не суперечать вимогам чинного законодавства України. Неабияке значення в контексті договірних орендних відносин щодо земельних ресурсів займає суборенда землі. Однак, відмінність її від оренди землі полягає у тому, що вона являється за своєю суттю так званою орендою в оренді. Особливості суборенди зазначені в окремій статті вищевказаного Закону України «Про оренду землі» [4].

Варто зауважити, що при дослідженні проблемних питань договірних орендних відносин щодо земельних ресурсів часто зустрічаються термінологічні конструкції щодо ринку орендних земельних ресурсів [10, с.5]. На підставі наведеного доходимо висновку, що в зазначеному контексті оренда землі може бути розглянута як одна зі складових ринку землі, яка являється найбільш ефективним механізмом на шляху становлення нових прогресивних агроформувань та швидкої адаптації їх до умов сучасної ринкової економіки в умовах євроінтеграції України. При цьому, використання закордонного досвіду регулювання договірних орендних відносин щодо земельних ресурсів свідчить про позитивний вплив на розвиток економічного становища України в цілому. Тобто, варто зазначити, що договірні орендні земельні відносини спонукають орендаря до підвищення ефективності використання наданих земельних ресурсів, а орендодавця своєю чергою до отримання стабільного зростаючого прибутку (доходу). При цьому, у таких відносинах можна виділити

ряд чинників, від яких залежить подальший розвиток таких відносин: 1) формування конкурентного орендного середовища; 2) дотримання сторонами обумовлених договірних зобов'язань; 3) гармонізація взаємовідносин між сторонами у питаннях розміру, форми та повноти виплати орендної плати; 4) збереження та раціональне використання орендованих земель; 5) розробка механізмів залучення вітчизняних та закордонних інвестицій.

Так, внаслідок розпаювання 85% землі набуло статусу приватної власності. За наявними статистичними даними, в Україні середній розмір розпайованого земельного ресурсу становить 4 га. Загальна кількість таких сільськогосподарських угідь становить приблизно 27,5 млн, з яких близько 63% здається в оренду [11]. Такі земельні ресурси у більшості випадків передані в оренду за договором або не використовуються чи використовуються без земельного оформлення.

В умовах сучасного реформування нашої держави емфітевзис набуває широкого поширення у користуванні землями аграрного призначення [12]. Порівняльний аналіз таких категорій, як оренда землі та емфітевзис, дозволяє визначити ряд переваг останнього: 1) спрощена процедура виникнення, переходу, виконання та припинення права емфітевзису; 2) можливість сторін договору визначати умови емфітевзису у договірному порядку; 3) можливість використання емфітевзису в якості застави або забезпечення виконання кредитних зобов'язань; 4) емфітевзис має суттєвий потенціал для вирішення питання щодо заборони відчуження сільськогосподарських земель; 5) досить низька вартість експертної оцінки вартості права емфітевзису.

Ще одним проблемним питанням розвитку договірних орендних відносин щодо земельних ресурсів виступає невинуватана тривалість мораторію на продаж земельних часток (паїв) селянами, які отримали їх будучи членами реформованих колективних підприємств, набули політико-економічної гостроти [13, с.39]. Такий строк становить 18 років, при цьому, введення регульованого ринкового обігу земель зумовлено рядом чинників, серед яких варто виділити: 1) необґрунтовано низька орендна плата за найцінніші чорноземи на території Європи

порівняно з іншими розвиненими країнами Європейського Союзу; 2) поширення земельного рейдерства; 3) різноманітні схеми приховування орендно-відносин щодо земельних ресурсів з метою оптимізації податкових платежів орендодавцями тощо.

Звідси випливає, що вдосконалення договірних орендних відносин щодо земельних ресурсів в умовах трансформації національного законодавства та євроінтеграції являється як політичним, так і економічним питанням, яке стосується не лише власників земельних ділянок та майбутніх покупців, але без перебільшення зачіпає інтереси всього суспільства в цілому.

Разом з тим, станом на теперішній час питання продажу земель сільськогосподарського призначення займає важливе значення, оскільки більшість власників таких ресурсів виступають проти продажу землі аграрного сектору іноземним інвесторам. Крім того, світова практика показує, що на ринку власники земельних ділянок дуже неохоче продають належну їм земельну ділянку, вважаючи вигіднішу оренду такої ділянки. Водночас ефективна практика закордонних країн свідчить про збільшення частки договірних орендних відносин щодо земельних ресурсів з причини меншого ризику в порівнянні з дивідендами на цінні папери або відсотку від депозиту в банку, неробочий дохід (рента).

Станом на теперішній час в сільському господарстві нашої держави договірні орендні земельні відносини являються домінантною формою реалізації селянами свого права на землю, виходячи з неспроможності самостійно її обробляти. Проте, варто зауважити, що згідно з наявними дослідженнями орендна плата в Україні значно нижча, аніж у розвинених країнах. Однак саме недосконала система на ринку оренди землі в Україні (мінімальна орендна плата, мінімальний термін оренди тривалістю 7 років, місцеве монопольне становище орендарів тощо) та на ринку купівлі-продажу земель аграрного призначення являються чинниками досить низького рівня витрат на оренду сільськогосподарських земель. Договірні орендні земельні відносини, в якості важливої складової формування

оптимального землекористування та форми ринкових операцій із землею, можуть сприяти покращенню ефективного володіння такими ресурсами, що станом на теперішній час поступового спостерігається в Україні.

Найважливішими кроками для досягнення позитивних результатів реформування та подальшого розвитку договірних орендних відносин щодо земельних ресурсів, на нашу думку, можуть слугувати: 1) запровадження ефективного механізму формування оптимальних земельних масивів з метою збереження і розширеного відтворення родючості ґрунтів; 2) створення технологічно-придатних для обробки земельних масивів; 3) мотивація створення об'єднань власників земельних паїв; 4) формування сучасних інституційних передумов окремих орендних угод.

Висновки. Підсумовуючи проведене дослідження, можна констатувати, що економічний механізм договірних орендних відносин щодо земельних ресурсів потребує подальших досліджень та дієвих змін, незважаючи на існуючу кількість законодавчих актів у цій сфері. При цьому, на нашу думку, до основних напрямків вдосконалення розвитку договірних орендних відносин щодо земельних ресурсів слід віднести формування комплексного системно-правового регулювання шляхом прийняття довгострокової урядової програми розвитку орендних відносин в аграрному секторі. Тому, на основі аналізу нормативно-правових актів, що стосуються розвитку договірних орендних відносин щодо земельних ресурсів в Україні, слід зосередити увагу на формуванні конкурентного середовища серед потенційних орендарів землі; всебічному захисті й гарантуванні прав селян-орендодавців, зокрема, застосуванні дійових механізмів відповідальності за недотримання сторонами умов орендних угод; підвищенні орендної плати за землю, а також екологізації використання орендованих земель, що передбачає реалізацію стимулювальних і регламентаційних заходів; запровадженні екологічного моніторингу та контролю, спрямованих на використання орендарями екологобезпечних агротехнологій і належне відтворення родючості ґрунтів.

Для підвищення ефективності використання орендованих земель доцільно створювати інтегровані підприємства, подовжувати терміни договорів оренди, провести паспортизацію й

інвентаризацію земель, створити банк даних стосовно руху прав власності на землю, посилити контроль держави за раціональним їх використанням і

запровадити стимулювання на покращання їх якісних характеристик.

Література:

1. Конституція України від 28 червня 1996 // Відомості Верховної Ради України, 1996, № 30. Ст. 13-14.
2. Давиденко Н.М. Оцінка інвестиційної привабливості регіону в умовах сучасних викликів. Економічний форум. Вип. 2. 2017. С. 86-93.
3. Гуроров О.І. Орендні відносини – як гнучкий інструмент землегосподарювання в період становлення ринку землі в Україні. ВСНАУ. Серія «Економіка і менеджмент». Вип. 4 (71), 2017. С. 81-85.
4. Про оренду землі: Закон України від 06 жовтня 1998 року № 161-ХІV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/16114#Text> (дата звернення: 01.12.2022)
5. Земельний кодекс: Закон, Кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/276814> (дата звернення 30.11.2022).
6. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція): Закон України від 12 лютого 2015 року № 191-VIII URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/19119#Text> (дата звернення: 01.12.2022)
7. Гуроров А.О., Грошев С.В. Розвиток земельних орендних відносин в аграрному секторі економіки. Агросвіт. Вип. №17, 2018. С. 3-11.
8. Даугуль В., Алексенко А. Актуальні питання використання земель аграрного призначення органами місцевого самоврядування. Х. : Фактор, 2018. 176 с.
9. Цивільний кодекс України: Закон, Кодекс України від 16 січня 2003 року № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/43515#Text> (дата звернення 30.11.2022).
10. Мельник Л. Ю., Васильєв С. В., Речка К. М. Теоретичні і практичні засади ринку земель. Агросвіт. № 8. 2017. С. 3-11.
11. Аналіз регуляторного впливу проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України з питань консолідації земель». Держгеокадастр. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. URL: <https://land.gov.ua/wpcontent/uploads/2020/12.pdf> (дата звернення 02.12.2022).
12. Могильний О. М. Державне регулювання орендних відносин щодо земельних ресурсів: політекономічний підхід. URL:http://www.economy.nayka.com.ua/pdf/5_2018/10.pdf (дата звернення 02.12.2022)
13. Тимошенко М.М. Передумови та шляхи удосконалення відносин щодо земельних ресурсів в контексті сталого соціально-економічного розвитку сільських територій. ВІСНИК ЖДТУ. 2019. № 1 (87) С. 36-41.

References

1. The Verkhovna Rada of Ukraine (1996), "The Constitution of Ukraine", Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy, 1996, № 30, St.13-14.
2. Davydenko N. M. (2017), " Estimation of investment attractiveness of the region in the context of modern challenges ", Ekonomichnyj forum. vol. 2, Pp. 86-93.
3. Hutorov O.I.(2017), "Lease relations - as a flexible tool of land management during the formation of the land market in Ukraine", VSNAU. Serii Ekonomika i menedzhment. vol. 4, Pp. 81-85.
4. The Verkhovna Rada of Ukraine (1998), The Law of Ukraine "On land lease", Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy.1998, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text> (Accessed 1 December 2022).
5. The Verkhovna Rada of Ukraine (2001), "Land Code of Ukraine" Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy. 2001, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/2768-14> (Accesed 30 November 2022).
6. The Verkhovna Rada of Ukraine (2005), The Law of Ukraine "About modification of some legislative acts of Ukraine concerning simplification of conditions of business (deregulation)" Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy. 2005, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/191-19#Text> (Accessed 1 December 2022)
7. Hutorov A.O. and Hroshev S.V.(2018), "Development of land lease relations in the agricultural sector of the economy", Ahrosvit. vol.17, Pp. 3-11.
8. Dauhul' V. and Aleksenko A.(2018), "Actual issues of agricultural land use by local governments", Kh. : Faktor, Pp. 176.
9. The Verkhovna Rada of Ukraine (2003), "THE CIVIL CODE OF UKRAINE" Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy. 2003, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (Accessed 30 November 2022).
10. Mel'nyk L. Yu., Vasyli'iev S. V.and Rechka K. M.(2017) "Theoretical and practical principles of the land market", Ahrosvit. vol. 8. Pp. 3-11.
11. The official site of State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography and Cadastre (2014) "About modification of some legislative acts Of Ukraine on land consolidation", available at : <https://land.gov.ua/wpcontent/uploads/2020/12.pdf> (Accessed 2 December 2022)
12. Mohyl'nyj O. M.(2018), "State regulation of lease relations in relation to land resources", Political-economic approach. available at: http://www.economy.nayka.com.ua/pdf/5_2018/10.pdf (Accessed 2 December 2022)
13. Tymoshenko M.M.(2019) "Preconditions and ways to improve relations on land resources in the context of sustainable socio-economic development of rural areas", VISNYK ZhDTU. vol. 1 Pp. 36-41.

Стаття прийнята до друку 05.12.2022