
ОРЕНДА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ - ЗАПОРУКА СТАЛОГО РОЗВИТКУ

Зелінський Д. А., Шуміло О.М.

Харківський національний університет внутрішніх справ

foblovskyfine@gmail.com, amshumilo@gmail.com

Вступ. Питання орендних відносин стосовно земель сільськогосподарського призначення із року в рік стає досить актуальним, в силу наявності мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення, недосконалості національного законодавства. Тому для сталого розвитку держави особливої уваги набуває питання оренди земель сільськогосподарського призначення. В умовах сьогодення з урахування наряду реформування земельних правовідносин постає завдання вирішення зазначених недоліків, та розвитку інституту оренди.

Матеріали і методи. Методологічну основу роботи склали: порівняльний аналіз, систематизація, узагальнення, аналіз договору оренди земель сільськогосподарського призначення. При написанні даної роботи використовувалися: наукові роботи, нормативні та законодавчі акти, що регулюють інститут оренди, судова практика.

Виклад основного матеріалу. Орендарями земельних ділянок є юридичні або фізичні особи, яким на підставі договору оренди належить право володіння і користування земельною ділянкою. Орендодавцями земельних ділянок є громадяни та юридичні особи, у власності яких перебувають земельні ділянки, або уповноважені ними особи [1].

Оренда це доволі ефективний спосіб консолідації земель сільськогосподарського призначення. Але вона не належить до числа надійних способів цієї консолідації. Бо відповідні договори за певних умов можна розірвати, зрештою, їх термін дії з часом закінчується [2].

Популярність оренди земель сільськогосподарського призначення зумовлена багатьма об'єктивними причинами, зокрема:

- землевласники здебільшого не мають достатніх коштів для налагодження власного сільгоспвиробництва;
- значна частка мешканців сільської місцевості – люди передпенсійного або пенсійного віку. І це друга вагома причина, яка грає на користь оренди;
- в сільській місцевості спостерігається високий рівень безробіття, а саме оренда надає можливість власникам земельних паїв хоч якось виживати в нинішніх непростих економічних умовах [2].

Одним із визначальних чинників ринку земель сільськогосподарського призначення є вдосконалення системи орендних відносин, бо не можна заперечувати що саме орендні відносини земель сільськогосподарського призначення – основа розвитку ринку земель.

Відповідно до ст. 1 Закону України «Про оренду землі» оренда землі – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідне орендареві для проведення підприємницької та інші видів діяльності [1].

Оренда – це договірні відносини. Договір оренди землі укладається у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально. Особливістю такого договору у тому, що він укладається згідно Типової форми [3]. Строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може бути меншим як 7 років і який не можна зменшити ні за яких умов.

Зі змінами порядку виникнення права оренди від 1 січня 2013 року, виникла значна частина проблем щодо самої оренди. Відсутність перехідних положень та непродумані кроки у формуванні єдиної інформаційної системи є основою проблеми [4].

На законодавчому рівні ще не остаточно вирішено питання ринку земель сільськогосподарського призначення.

Існують такі проблеми:

- державний земельний кадастр є єдиною інформаційною системою, що містить відомості про земельні ділянки, права на які виникли до 2013 року. Перенесення таких даних до Державного реєстру в автоматичному режимі вирішить проблему реєстрації права оренди земель сільськогосподарського призначення, яке виникло за укладеними договорами;
- орендна плата за користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення має бути збільшена до 5%, форми виплати

орендної плати повинні бути визначеними відповідно до реальних ринкових цін на продукцію;

- усунення проблем з реєстрацією договорів оренди земельної частки (паю) повинно відбуватися на законодавчому рівні [2].

Україна потребує зміни системи управління земельними ресурсами адже це впливає на сталий розвиток держави. Завершення земельної реформи обіцяє стаке використання земель, збільшення доходів власників паїв, розвиток фермерства та дрібного агровиробництва та інше. Це сприятиме покращенню рівня життя, гарантії чесних правил гри для орендарів та орендодавців, розвитку та усуненню існуючих проблем при заключенні договорів оренди, відкритий і зручний доступ до державних реєстрів, кадастрів та планувальної документації та багато інших позитивних змін.

Висновок. Аналізуючи викладений матеріал, можна зробити висновок, що договір оренди земель сільськогосподарського призначення – це значна, дуже важлива частина земельних правовідносин, що безпосередньо впливають на сталий розвиток нашої країни.

Література:

1. Про оренду землі : Закон України від 06.10.1998 р. за № 161-XIV. *Офіційний вісник України*. 1998. № 42 (05.11.98). Ст. 1538.
2. Тарас Тернівський. Проблема оренди землі. [Електронний ресурс] UKRAPK : веб-сайт. URL: http://ukrapk.com/news/ua/problemi_orendi_zemli.html (дата звернення: 05.11.2020).
3. Типовий договір оренди землі : Постанова Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 р. за № 220. *Офіційний вісник України*. 2004. № 9 (19.03.2004). Ст. 527
4. Л. Пендзей. Аналіз орендних відносин щодо земель сільськогосподарського призначення [Електронний ресурс] / Л. Пендзей – URL: [http://www.irbisnbuv.gov.ua/cgibin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1&Image_file_name=PDF/Vlnau_econ_2014_21\(2\)_27.pdf](http://www.irbisnbuv.gov.ua/cgibin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1&Image_file_name=PDF/Vlnau_econ_2014_21(2)_27.pdf). (дата звернення: 05.11.2020).
- 5.