

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ОДЕСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІНЖЕНЕРНО-ЕКОНОМІЧНИЙ ФАКУЛЬТЕТ
КАФЕДРА ЗЕМЛЕУСТРОЮ ТА КАДАСТРУ

ПАЄВСЬКА ЄЛІЗАВЕТА ЄВГЕНІВНА

**Нормативно-правові та організаційні аспекти продажу прав оренди
земель сільськогосподарського призначення**

**КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА
на здобуття освітнього ступеня «Магістр»
Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»**

Керівник: к.е.н., доц. Мовчан Т.В.

Рецензент: заступник начальника
- начальник управління з
контролю за використанням та
охороною земель Головного
управління Держгеокадастру в
Одеській області
Кривошеєнко В.Є.

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ОДЕСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
Факультет інженерно-економічний
Кафедра землеустрою та кадастру
Освітній ступінь другий (магістерський)
Спеціальність 193 „Геодезія та землеустрій”

«ЗАТВЕРДЖУЮ»

Завідувач кафедри _____

проф. Михайлюк В.І.

“ _____ ” _____ 2019 р.

З А В Д А Н Н Я
НА КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ ЗДОБУВАЧУ

ПАЄВСЬКІЙ ЄЛІЗАВЕТІ ЄВГЕНІВНІ

(прізвище, ім'я, по батькові)

1. **Тема роботи:** Нормативно-правові та організаційні аспекти продажу прав оренди земель сільськогосподарського призначення

2. **Керівник роботи:** доцент Мовчан Тетяна Вікторівна, затверджена наказом вищого навчального закладу від _____ №

2. **Строк подання здобувачем роботи** _____

3. **Вихідні дані до роботи:** Дані Головного управління Держгеокадастру у Одеській області.

4. **Зміст пояснювальної записки (перелік питань, які потрібно розробити):** Вступ. Розділ 1. Теоретико-правові засади оренди земель сільськогосподарського призначення. Розділ 2. Оцінка сучасних орендних земельних відносин в ринкових умовах. Розділ 3. Вдосконалення нормативно-правових та організаційних аспектів продажу прав оренди земель сільськогосподарського призначення. Висновки та пропозиції. Список використаної літератури.

5. **Перелік графічного матеріалу (з точним зазначенням обов'язкових креслень):**

1. Схема розподілу земельних ділянок за кількістю проданих лотів 2. Схема розподілу земельних ділянок за площею проданих лотів 3. Схема розподілу земельних ділянок за розміром орендної плати

6. Консультанти розділів роботи

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Підпис, дата	
		завдання видав	завдання прийняв
Оформлення графічних матеріалів	Варфоломеєва О.А.		

7. Дата видачі завдання _____

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№ з/п	Назва етапів кваліфікаційної роботи	Строк виконання етапів роботи	Примітка
1.	Видача завдання на кваліфікаційну роботу. Складання змісту пояснювальної записки. Пошук необхідної літератури для написання кваліфікаційної роботи. Робота з літературними джерелами за визначеною темою.		
2.	Збір матеріалів по об'єкту дослідження. Написання розділу «Теоретико-правові засади оренди земель сільськогосподарського призначення».		
3.	Написання розділу «Оцінка сучасних орендних земельних відносин в ринкових умовах»		
4.	Написання розділу «Вдосконалення нормативно-правових та організаційних аспектів продажу прав оренди земель сільськогосподарського призначення».		
5.	Оформлення схем розподілу земельних ділянок за кількісними показниками		
6	Чистове оформлення кваліфікаційної роботи. Попередній захист кваліфікаційної роботи на кафедрі.		

Здобувач _____

Є.Є. Паєвська

Керівник роботи _____

Т.В. Мовчан

РЕФЕРАТ

Паєвська Є.Є. Нормативно-правові та організаційні аспекти продажу прав оренди земель сільськогосподарського призначення. Кваліфікаційна робота. ОДАУ, кафедра землеустрою та кадастру, 2019. 60с. текстової частини, 3 таблиці, 3 вкладиші, 30 літературних джерел.

Текстова частина включає: вступ, теоретико-правові засади оренди земель сільськогосподарського призначення, оцінка сучасних орендних земельних відносин в ринкових умовах, вдосконалення нормативно-правових та організаційних аспектів продажу прав оренди земель сільськогосподарського призначення, висновки та пропозиції, список використаної літератури.

Графічна частина включає: схема розподілу земельних ділянок за кількістю проданих лотів, схема розподілу земельних ділянок за площею проданих лотів, схема розподілу земельних ділянок за розміром орендної плати.

КЛЮЧОВІ СЛОВА: земельні ділянки сільськогосподарського призначення, оренда, аукціон, електронні земельні торги.

В кваліфікаційній роботі в повному обсязі приведено нормативно-правові та організаційні аспекти продажу прав оренди земель сільськогосподарського призначення.

ЗМІСТ

ВСТУП	6
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	9
1.1. Генезис оренди земель сільськогосподарського призначення	9
1.2. Правові умови та порядок укладення договору оренди земельної ділянки	20
1.3. Проблеми нормативно-правового та організаційного забезпечення продажу прав оренди земель. Український та зарубіжний досвід	27
РОЗДІЛ 2. ОЦІНКА СУЧАСНИХ ОРЕНДНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В РИНКОВИХ УМОВАХ	29
2.1. Стан регулювання оренди земель в Україні	29
2.2. Аналіз проведення земельних торгів з продажу прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення в Одеському регіоні	32
РОЗДІЛ 3. ВДОСКОНАЛЕННЯ НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ ТА ОРГАНІЗАЦІЙНИХ АСПЕКТІВ ПРОДАЖУ ПРАВ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	45
3.1. Удосконалення системи моніторингу та Державного земельного кадастру для укладання договору оренди земель	45
3.2. Вдосконалення державного контролю за використанням та охороною земель, що перебувають в оренді	50
ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ	55
СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ	58
ДОДАТКИ	
ДОДАТОК А.	
ДОДАТОК Б.	

ДОДАТОК В.

ВСТУП

Актуальність теми. З моменту проголошення земельної реформи в Україні, а саме з прийняття Верховною Радою України Постанови «Про земельну реформу» (15 березня 1991 р.), якою було оголошено, що весь земельний фонд України є об'єктом земельної реформи, виконано значний обсяг робіт. Основним завданням даної реформи було провести перерозподіл земель для створення умов рівноправного розвитку всіх форм господарювання на землі. В результаті такого перерозподілу земля передавалася в приватну власність громадянам, колективним сільськогосподарським підприємствам; в постійне та тимчасове користування юридичним і фізичним особам.

Створення ефективного ринку сільськогосподарських земель в Україні залишається питанням стратегічної важливості, від реалізації якого залежить динаміка соціально-економічного розвитку АПК, земельних відносин, та національної економіки в цілому.

Україна володіє значним земельним потенціалом, який становить 5,7 % території Європи. Із 60,3 млн гектарів майже 70 % становлять сільськогосподарські угіддя з високою родючістю. Такий потенціал може розглядатися як потужна конкурентна перевага України, проте його практична реалізація вимагає впровадження ефективної моделі земельних відносин, адекватної сучасним жорстким умовам міжнародної конкуренції.

В умовах глобальної економіки та все більшої інтеграції України у світові економічні процеси саме агропромисловий комплекс може стати в авангарді розвитку української економіки.

На сьогодні відповідно до пункту 15 розділу Х «Перехідні положення «Земельного кодексу України» до 1 січня 2020 року діє мораторій на купівлю-продаж сільськогосподарських земель, умовою зняття якого є набрання

чинності Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення».

У процесі здійснення економічних реформ зростає значення активізації трудової діяльності людей, доцільності розвитку різних форм господарювання. Для підвищення ефективності виробництва важливим є процес розвитку економічних відносин у зв'язку із змінами форм власності. Саме тому орендні відносини у сільському господарстві набувають все більшого поширення в Україні, а оренда стає узаконеним і функціонуючим видом господарського руху землі. Розвиток земельних орендних відносин є закономірним проявом аграрної реформи, що характеризує перехід України як самостійної держави до ринкових економічних відносин; оренда земель сільськогосподарського призначення характеризує новий аграрний економічний уклад на селі, який має перспективу подальшого розвитку в Україні. У сучасних умовах вона стає потужним важелем залучення в аграрний сектор інвестицій. Особливо велике значення у цьому плані має довгострокова оренда, бо саме вона дозволяє здійснювати належне планування господарської діяльності, проводити землевпорядні роботи, запроваджувати прогресивні сівозміни, сприяє поліпшенню родючості ґрунтів, створенню інтегрованих формувань.

У розвиток теорії і практики цих питань належить виділити праці В.І.Андрейцева, Н.І.Титової, І.А.Дмитренка, А.К.Соколової, П.Ф.Кулиничя, В.В.Носика, В.І.Семчика, О.О.Погрібного, В.А.Сонюка, В.І.Федоровича, М.В.Шульги, В.З.Янчука, В.В.Янчука, та інших науковців.

Мета і задачі дослідження. Метою роботи є аналіз та вдосконалення організації передачі земель сільськогосподарського призначення в оренду.

Для досягнення мети були поставлені та вирішені такі завдання: вивчення теоретичних основ, аналіз використання даних Головного управління Держгеокадастру в Одеській області на сучасному етапі та виявлення напрямків покращення організаційних аспектів продажу прав оренди земель сільськогосподарського призначення.

Об'єкт і предмет дослідження. Об'єктом дослідження є теоретичні наукові праці та інші правові дослідження проблеми; законодавство України про оренду земель; практика застосування законодавства про оренду земель сільськогосподарського призначення.

Предметом дослідження є суспільні відносини, врегульовані нормами права, що пов'язані з орендою земель, її юридичним оформленням в аспекті реалізації земельної та аграрної реформ в Україні.

Методи дослідження. Основними методами, використаними в процесі розробки кваліфікаційної роботи є система методів наукового пізнання:

- економіко-статистичні та графоаналітичні методи, що використовувались для аналізу стану землекористування;
- індукції та дедукції, що використовувались для теоретичного обґрунтування формування міської агломерації;
- логічного узагальнення, синтезу та аналізу, що використовувались для розробки пропозицій щодо продажу прав оренди земель сільськогосподарського призначення.

При написанні магістерської роботи використані статистичні дані за останні шість років результати проведення земельних торгів з продажу прав оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності Одеської області, а також нормативно-правові та довідкові матеріали.

РОЗДІЛ 1

ЗАГАЛЬНІ ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

1.1. Генезис оренди земель сільськогосподарського призначення

Одне з принципових питань створення гармонійної системи законодавства землекористування є питання створення науково-обґрунтованого визначення поняття земель сільськогосподарського призначення. Варто зазначити, що у статті 22 чинного Земельного кодексу України окреслено визначення земель сільськогосподарського призначення, якими визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей. Це визначення слугує критерієм для відмежування земель сільськогосподарського призначення від земель з іншим цільовим призначенням.

Поняття оренди земель започаткувалось ще за часів становлення Земельного кодексу УРСР 1970 р. [10] (статті 49), попереднього Земельного кодексу України від 18 грудня 1990 р. [9] та його редакцією від 13 березня 1992 р. [8] (статті 47). Зазначені кодекси характеризували землі сільськогосподарського призначення, як усі, котрі були надані для потреб сільського господарства. Отже, вже багато десятків років законодавство України володіє чітким, інструментальним та збалансованим визначенням.

Запорукою захисту інтересів сільськогосподарського виробництва було визнання правових утворень категорій земель, оскільки більшість земель були з подвійним правовим режимом саме серед сільськогосподарських угідь.

Н.І. Титова вважає, що потрібно замінити поняття «землі сільськогосподарського призначення», на «сільськогосподарські землі», тому що треба ґрунтуватись на природних властивостях. На її думку, ці землі

заслужують на значення найбільш цінних для суспільства, які за природними властивостями здатні бути базовим засобом для вирощування культур, за умови використання за призначенням та для тваринництва й інших галузей, що використовуються у сільському господарстві [28, с. 11].

Аналізуючи визначення статті 22 Земельного кодексу України, Н.В. Ільків вважає, що поняття «землі сільськогосподарського призначення» неправильне, тому що не можливо охарактеризувати землі ким-небудь як сільськогосподарські, вони природою наділені такою особливістю. Через це науковець зазначає, що, сформувавши поняття «землі сільськогосподарського призначення», не варто надавати особливої уваги ознаці призначення чи наданню цих земель для певних потреб [11, с. 22].

До земель сільськогосподарського призначення мають відноситись усі землі, які перебувають у користуванні, постійному чи тимчасовому, таку думку висвітлює Л.П. Фоміна [30, с. 10]. Однак, на нашу думку, не можна погоджуватись з цим твердженням, тому що належність земельної ділянки до будь-якої фізичної чи юридичної особи, також і до фермерського господарства, не є основним критерієм для відведення цих земель до певної категорії.

З цього випливає, що юридичні особи мають можливість займатись різними видами сільськогосподарської діяльності, які передбачають використання землі як засіб виробництва, так і тими, що передбачають застосування її як фундамент для будівництва і експлуатації підприємств.

Більш точніше визначення поняття «сільськогосподарська діяльність» запропоноване В.М. Єрмоленком. Він зазначив, що діяльність у сільському господарстві можна визначити як зумовлену суспільними потребами і суспільним поділом праці активність сільськогосподарських товаровиробників, що забезпечується використанням відповідного ресурсного потенціалу та виявляється у діях із виробництва продукції рослинництва і тваринництва, її первісної переробки, реалізації та виробничого споживання, які здійснюються у специфічних умовах, що визначаються сукупністю природних, технологічних, соціально-економічних та юридичних факторів [3, с. 126].

У статті 22 Земельного кодексу України означено, що до земель сільськогосподарського призначення належать сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги) і несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісгосподарського призначення, землі під господарськими будівлями і дворами, землі тимчасової консервації тощо).

Як зазначає М.І. Краснов [16, с. 155] землі, котрі призначені для потреб сільського господарства, не можуть бути включені у перелік земель сільськогосподарського призначення, які надані для потреб сільського господарства.

Засноване у статті 22 Земельного кодексу України визначення земель сільськогосподарського призначення базується на юридичному змісті обмеження даної категорії земель, саме тому, що охоплює землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей [7].

Визначення поняття, яке надане Земельним кодексом України, на нашу думку, не зовсім відповідає реальному відображенню та потребам використання земельних ресурсів України. При проведенні аналізу структури земель сільськогосподарського призначення варто зауважити, що вона має два критерії: фізичний і юридичний.

Фізична конструкція земель сільськогосподарського призначення включає всі види земельних угідь і відображає фактичний стан земель, з точки зору використання їх як засобу виробництва, а також реального застосування в процесі сільськогосподарської діяльності людства. На рис. 1.1 зображена фізична конструкція земель сільськогосподарського призначення.



Рис. 1.1 Фізична конструкція земель сільськогосподарського призначення

Юридична конструкція земель сільськогосподарського призначення охоплює всі землі за їх цільовим призначенням та всі земельні ділянки, які відповідно до частини 3 статті 22 Земельного кодексу України «надані у власність чи користування:

а) громадянам – для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби, ведення товарного сільськогосподарського виробництва;

б) сільськогосподарським підприємствам – для ведення товарного сільськогосподарського виробництва;

в) сільськогосподарським науково-дослідним установам та навчальним закладам, сільським професійно-технічним училищам та загальноосвітнім школам – для дослідних і навчальних цілей, пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства;

г) несільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям, релігійним організаціям і об'єднанням громадян – для ведення підсобного сільського господарства».

Слід відзначити, юридична побудова земель сільськогосподарського призначення охоплює також земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадян чи юридичних осіб, і відповідно до частини 2 статті 19 Земельного кодексу України перебувають у запасі [17, с. 236].

Отже, вищенаведений огляд генезису земель сільськогосподарського призначення є причиною для формування поняття: землями сільськогосподарського призначення є землі, що знаходяться за межами населених пунктів землі, надані громадянам та юридичним особам для використання, головним чином, як сільськогосподарських угідь для видобутку сільськогосподарських культур та як основа для розміщення допоміжної інфраструктури сільського господарства, а також землі, призначені для цих цілей (землі запасу).

Земельний кодекс України, що діє на основі Конституції України, закріплює гарантії прав на набуття та реалізацію права власності на землю [7]. В Україні вже майже вісімнадцять років триває мораторій на заборону продажу земель сільськогосподарського призначення, у 2002 році він був запроваджений вперше. Планувалось, що це тимчасові обмеження, що дозволять уряду створити нову законодавчу базу та сформувати належний ринок землі, що буде дотримуватись гарантій прав людини, але вже кілька разів було продовжено термін дії мораторію, наразі він чинний до 1 січня 2020 року, і відповідно термін дії його завершується за декілька днів .

У 15 розділу X Земельного кодексу України стосовно «набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2020 року, не допускається:

- внесення права на земельну частку (пай) до статутних капіталів господарських товариств;

- купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, крім вилучення (викупу) їх для суспільних потреб;
- 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» [7].

Тому, основну форму землекористування в Україні набуває оренда.

Ще в римському цивільному праві є згадки про виникнення права власності та користування на землю. За економічним змістом, оренда землі – передача земельної ділянки власником іншій особі. Тобто, основне призначенням оренди землі є перерозподіл землі для досягнення її ефективнішого використання. На сьогодні, оренда земельних ділянок – це механізм, для здійснення перерозподілу земель між власниками та користувачами, адже вільний ринок землі допоки в Україні відсутній.

Видатний римський юрист Павло писав про оренду так: «це природний і прийнятий у всіх народів «contractus». На його думку невід’ємною складовою права власності є можливість розпоряджатися своїм майном шляхом передачі його в оренду [18]. Ця можливість реалізувати є лише тоді, коли наявні певні умови: попит і пропозиція на земельні ділянки.

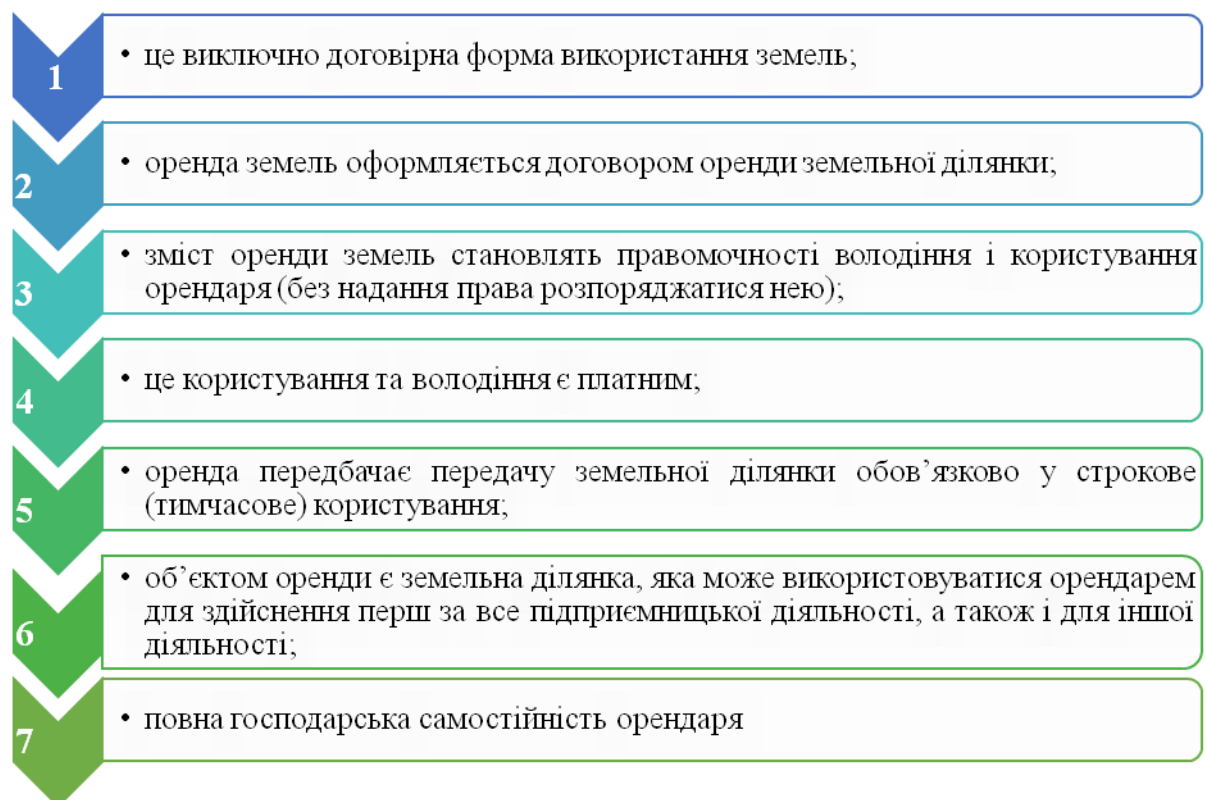
Через те, що земля стала об’єктом підприємницької діяльності, питання стосовно визначення особливостей правового регулювання земель сільськогосподарського призначення набуває актуальності.

Аналізуючи роботи М. В. Шульги, можна зробити висновок, що провідні риси, які окреслюють оренду земель сільськогосподарського призначення, впливають із природних властивостей селянського господарства. Мова йде, про використання землі як базового засобу діяльності людини та результатів праці, від кліматичних умов, сезонного характер виробництва [14].

Поняття оренди земель визначено у статті 3 Закону України «Про оренду землі» та зазначається, що «це засноване на договорі строкове, платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності».

І.В. Кошкалда дає визначення оренди землі «як форми реалізації приватної форми власності на землю» [13]. Вірогідно, така думка не зовсім відображає зміст орендних правовідносин, адже оренда землі може існувати і за інших форм власності на землю, зокрема, держава може виступати орендодавцем і орендарем землі.

З визначення оренди землі можна виділити такі її юридичні ознаки, які представлені на рисунку 1.1.



*Рис. 1.1 Схема юридичних ознак оренди земель**

*Розроблено автором за результатом аналізу [14, с. 75]

Опрацювавши наукові роботи, нами сформована схема додаткових юридичних ознак оренди земель (рисунок 1.2), які на нашу думку повинні формувати офіційне тлумачення поняття оренди.

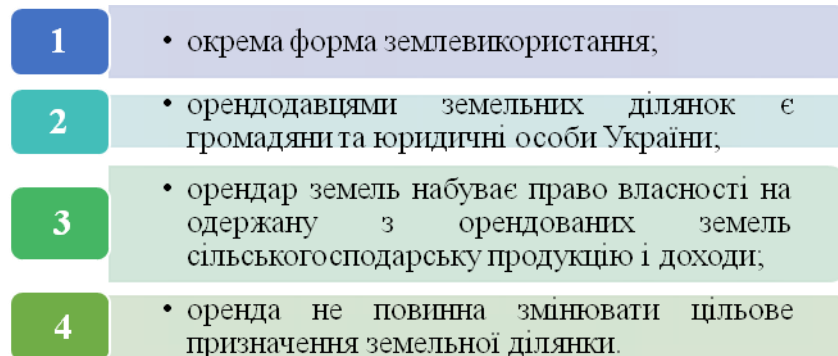


Рис. 1.2 Схема додаткових юридичних ознак оренди земель, які повинні увійти у офіційне визначення поняття

*Розроблено автором за результатом аналізу [15, с. 40]

Особливості оренди земель сільськогосподарського призначення на законодавчому рівні вперше окреслені в Законі України «Про оренду земель» [24].

До особливостей оренди земель сільськогосподарського призначення можна віднести:

1) орендодавцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення можуть бути чітко визначені суб'єкти, які отримали земельні ділянки для визначених законодавством цілей (статті 48 Земельного кодексу України);

2) орендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення повинні відповідати певним вимогам, встановленим земельним законодавством України;

3) передавати земельні ділянки сільськогосподарського призначення у користування (зокрема, оренду) дозволено лише зі збереженням їх цільового призначення – для сільськогосподарського використання;

4) спеціальний характер правомочностей суб'єктів даних земельних орендних відносин;

5) орендовані земельні ділянки сільськогосподарського призначення, за невеликим винятком, заборонено передавати в суборенду [6, с. 312].

На думку Н. В. Ільницької, зважаючи на основні й додаткові юридичні ознаки поняття оренди земель, можна визначити, що оренда земель – це окрема організаційно-правова форма використання земельної ділянки яка основана на договірних засадах, що передбачає передання її власником-орендодавцем (державою, територіальною громадою) у тимчасове строкове та платне користування іншій особі - орендареві за плату для здійснення переважно підприємницької або іншої діяльності з привласненням останнім одержаної продукції і доходів [12].

Об'єкти оренди – земельні ділянки, які перебувають у власності громадян, юридичних осіб, комунальній, державній власності. Земельна ділянка може передаватися в оренду разом з насадженнями, будівлями, спорудами, водоймами, які знаходяться на ній, або без них.

Законом України «Про оренду земель» визначено хто є орендодавцями та орендарями земельних ділянок на території України та їх права і зобов'язання.

Орендарями земельних ділянок є юридичні чи фізичні особи, яким на підставі договору оренди належить право володіння і користування земельною ділянкою.

Право на оренду земельної ділянки орендар здобуває на підставі і в порядку, передбаченим Земельним кодексом України (стаття 124), Законом України «Про оренду землі» (стаття 7), іншими законами України та договором оренди землі.

Орендодавцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення є органи виконавчої влади, які відповідно до закону передають земельні ділянки у власність або користування, а також районні, обласні ради та Верховна Рада Автономної Республіки Крим у межах повноважень, визначених законом для земель, що перебувають у спільній власності територіальних громад.

Права та обов'язки орендодавців та орендаторів визначає Закон України «Про оренду земель»:

«Орендодавець має право вимагати від орендаря:

- використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди;
- дотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержання державних стандартів, норм і правил;
- дотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються;
- своєчасного внесення орендної плати.

Орендодавець зобов'язаний:

- передати в користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору оренди;
- при передачі земельної ділянки в оренду забезпечувати відповідно до закону реалізацію прав третіх осіб щодо орендованої земельної ділянки;
- не вчиняти дій, які б перешкоджали орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою;
- відшкодувати орендарю капітальні витрати, пов'язані з поліпшенням стану об'єкта оренди, яке проводилося орендарем за згодою орендодавця;
- попередити орендаря про особливі властивості та недоліки земельної ділянки, які в процесі її використання можуть спричинити екологічно небезпечні наслідки для довкілля або призвести до погіршення стану самого об'єкта оренди.

Орендар земельної ділянки має право:

- самостійно господарювати на землі з дотриманням умов договору оренди землі;
- за письмовою згодою орендодавця зводити в установленому законодавством порядку жилі, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження;

- отримувати продукцію і доходи;
- здійснювати в установленому законодавством порядку за письмовою згодою орендодавця будівництво водогосподарських споруд та меліоративних систем.

Орендар земельної ділянки зобов'язаний:

- приступати до використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди землі, зареєстрованим в установленому законом порядку;
- виконувати встановлені щодо об'єкта оренди обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або договором оренди землі;
- дотримуватися режиму використання земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;
- у п'ятиденний строк після державної реєстрації договору оренди земельної ділянки державної або комунальної власності надати копію договору відповідному органу доходів і зборів» [24].

Особливості формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні висвітлює Федоров М.М та зазначає, що об'єктивні передумови орендних відносин закладені в самій природі відносин власності. Це зумовлено економічним та особистим інтересом, прагнення людини до збагачення свого майна, яке призводить, концентрацію його в руках власників до велетенських розмірів, через що виникає необхідність здачі у тимчасове користування іншим власникам на взаємовигідних умовах. Розвиток орендних відносин розглядається в сучасній Україні як альтернатива вільному ринку землі [29, с. 73].

Основним етапом, що підтверджує право оренди на земельну ділянку є укладення договорів.

Підставою для укладення договору оренди і набуття права на оренду земельної ділянки, що перебуває у комунальній або державній власності, є рішення орендодавця. У разі набуття права на оренду земельної ділянки на

конкурентних засадах для укладення договору оренди є результати конкурсу чи аукціону.

Здійснене дослідження генезису понять оренди земель. В умовах обмеженого ринку землі головну роль у формуванні великого конкурентоспроможного виробництва покликана відіграти оренда землі, яка дозволяє вирішити проблему невідповідності між землеволодінням і землекористуванням. Не змінюючи власника, оренда сприяє руху землі до ефективного господаря, який може раціонально її використовувати при всіх формах господарювання. Визначено, що оренда - це засноване на договорі строкове, платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності.

1.2. Правові умови та порядок укладення договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення

Відповідно до статті 124 Земельного кодексу України земельні ділянки, що перебувають у державній або комунальній власності, можуть передаватися в оренду на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки (у разі продажу права оренди) шляхом укладення договору оренди земельної ділянки чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки.

Двостороння угода, що оформлена з дотриманням юридичних вимог у встановленому законом порядку, за якою орендодавець надає орендареві земельну ділянку у тимчасове користування за певну плату, для задоволення потреб, які не порушують закон, відповідають цільовому призначенню земельної ділянки та спрямовуються на забезпечення відповідного виду діяльності за умови раціонального землекористування і охорони земель з обох боків, та на інших погоджених умовах – це договір оренди земельної ділянки.

Закон України «Про оренду земель» визначає, що договір оренди землі - це договір, за яким 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.

Як доводить А. М. Мірошніченко, договір оренди земельної ділянки за своєю правовою природою є земельно-правовим та визначається сутністю й характеристиками землі як об'єкта договору [6, с. 111].

У першу чергу, щоб отримати земельну ділянку в оренду, потрібно надати власнику або уповноваженій ним особі клопотання, яке розглядається у встановлений термін, розробити проект відведення земельної ділянки, якщо є об'єктивні передумови.

Підготовка проекту договору здійснюється після аналізу висновку державного органу з питань геодезії, картографії та землеустрою про обмеження та права третіх осіб на використання земельної ділянки та перевірки плану ділянки з фактичним місцем розташування її меж на місцевості.

Витрати, при достроковому припиненні або розірванні договору, якщо право на оренду земельної ділянки набуто за результатами аукціону (конкурсу) та ініціатором є орендодавець, відшкодовуються орендодавцем протягом 6 місяців. У статті 17 Закону України «Про оренду землі» зазначається, що строк договору оренди земельної ділянки визначається за згодою сторін, але не більш як на п'ятдесят років.

Короткострокова оренда земельних часток турбує орендарів – керівників господарств, які мають намір отримати позитивні наслідки та винагороду. Довготривалі відносини є бажаними та взаємовигідними з обох сторін. Право передати в суборенду земельні ділянки сільськогосподарського призначення належить орендарю дотримуючись статті 8 Закону України «Про оренду землі». Насамперед, у договорі оренди повинні бути окреслені умови договору суборенди, також термін дії суборенди не має перевищувати строк дії договору

оренди земельної ділянки. У випадку припинення чи розірвання договору оренди договір суборенди земельної ділянки також припиняється.

Договір оренди землі можливо припинити в разі:

- закінчення строку дії, на який його було укладено;
- викупу земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;
- поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря;
- смерті фізичної особи-орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмови уповноважених осіб від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки;
- ліквідації юридичної особи-орендаря.

Договір оренди землі припиняється також у випадках, передбачених законом, може бути розірваний за згодою сторін чи достроково розірваний за рішенням суду в порядку, згідно чинного законодавства. Розірвати договір оренди землі в односторонньому порядку неможливо, якщо інше це не передбачено іншими умовами.

Вимоги законодавства, що порушуються або відсутні у договорі оренди є підставою для відмови в державній реєстрації договору оренди, та визнання його недійсним.

Істотні умови договору оренди землі:

- об'єкт оренди (місце розташування та розмір земельної ділянки);
- строк дії договору оренди;
- орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату;
- умови використання та цільове призначення земельної ділянки, яка передається в оренду;
- умови збереження стану об'єкта оренди;
- умови і строки передачі земельної ділянки орендарю;

- умови повернення земельної ділянки орендодавцеві;
- існуючі обмеження щодо використання земельної ділянки;
- визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини;
- відповідальність сторін.

Затверджений постановою Кабінету Міністрів України, з метою запобігання корупції та недопущення зловживань у сфері земельних відносин, пов'язаних з передачею земель у користування на конкурентних засадах шляхом запровадження електронних земельних торгів затверджено Порядок реалізації пілотного проекту з проведення електронних земельних торгів.

Цей Порядок визначає механізм реалізації пілотного проекту з проведення електронних земельних торгів територіальними органами Держгеокадастру під час здійснення ними повноважень щодо розпорядження землями сільськогосподарського призначення державної власності. Електронні земельні торги – продаж лотів шляхом проведення аукціону через систему електронних земельних торгів [27].

Перелік прав, що виставляються на електронні земельні торги окремими лотами визначає організатор.

На рисунку 1.1. нами виділена інформація, яка повинна міститись у рішенні організатора земельних торгів.

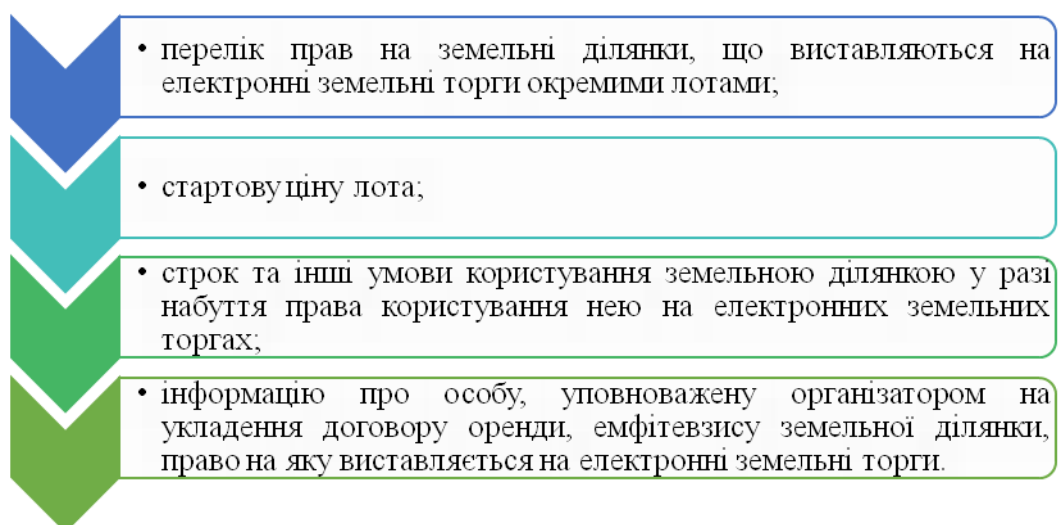


Рис. 1.3 Інформація, що міститься у рішенні організатора земельних торгів

У переліку прав на земельні ділянки, що виставляються на електронні земельні торги окремими лотами, зазначаються місце розташування земельної ділянки, її цільове призначення, площа, кадастровий номер, умови продажу.

Законодавчо електронні земельні торги регулюються главою 21 Земельного кодексу, де висвітлюються питання стосовно продажу прав на них на конкурентних засадах. Земельні ділянки державної чи комунальної власності та права на них слід відчужувати на конкурентних засадах, тобто за допомогою проведення земельних торгів. Мова йде про аукціон, де переможцем стає той, хто має змогу запропонувати найвищу ціну за користування земельною ділянкою.

Підготовка лотів та підбір лотів перед проведенням електронних торгів здійснюються на основі частин 2-4 статті 136 Земельного кодексу України.

Фінансування здійснюється організатором або виконавцем відповідно до укладеного між ними договору, а витрати відшкодовуються переможцем за кожним лотом.

Організатор діє на основі принципів відкритості, прозорості та чесної конкуренції.

Надання виконавцю доступу до системи забезпечується Держгеокадастром. Термін дії на передачу договору з підписом організатора не повинен перевищувати десяти робочих днів.

Усі документи щодо кожного лота повинні бути оформлені у справу та надані покупцеві, а відомості про електронні земельні торги розміщені на веб-сайті виконавця.

Через 30 днів після оприлюднення оголошення проводяться електронні земельні торги. Якщо останній день припадає на вихідний, святковий чи інший неробочий день, день, коли буде назначено проведення електронних земельних торгів є перший після нього робочий день.

Взаємодія що стосується проведення електронних земельних торгів може відбуватись в електронній формі, поштовим зв'язком, кур'єрською службою.

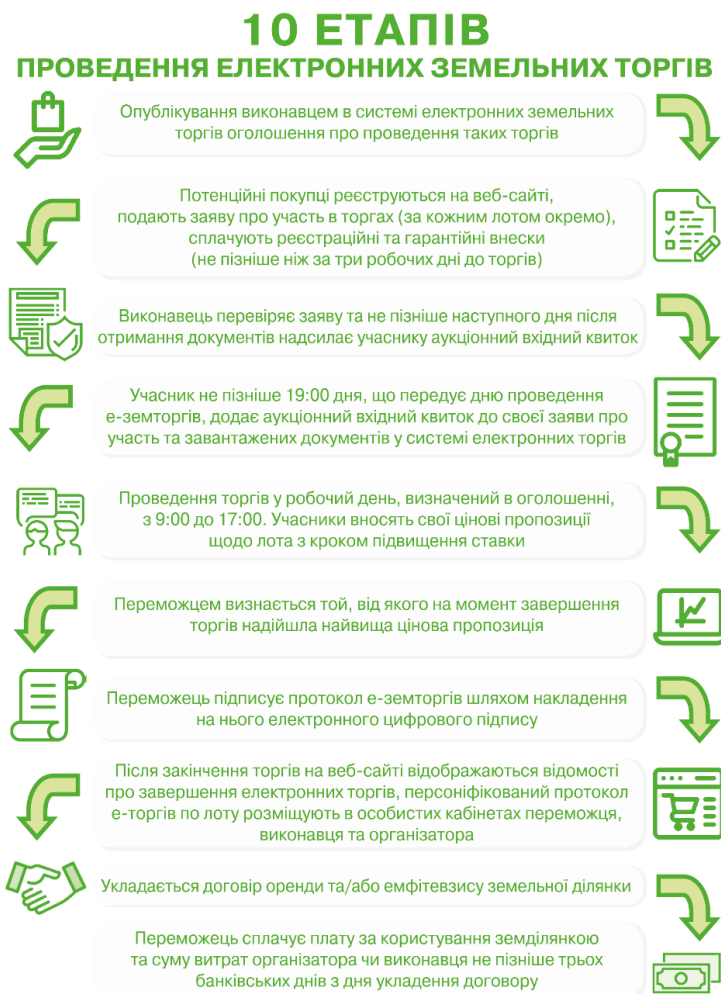
Користувач, котрий має намір придбати лот, зобов'язаний не пізніше трьох робочих днів до початку проведення торгів повідомити про свій намір, тобто подати заяву про участь і сплатити певні внески в розмірі, передбаченому Земельним кодексом України.

Якщо за три хвилини після оприлюднення останньої цінової пропозиції не задано іншу ціну, що є вищою, виконавець закінчує торги та подає звуковий сигнал, що означає “Продано”. Учасники вносять свої цінові пропозиції щодо лота через веб-сайт виконавця з кроком підвищення ставки, зазначеним в оголошенні про проведення електронних земельних торгів. Перша цінова пропозиція може бути такою самою, як стартова ціна лота. Кожна наступна цінова пропозиція повинна містити ціну, вищу на встановлений виконавцем крок за попередню. Моментом подачі цінової пропозиції вважається зафіксований на веб-сайті виконавця момент надходження цінової пропозиції учасника.

Можна стверджувати, що новітні технології значно кращі та легші для життя людини. Не треба докладати фізичних зусиль, витратити кошти на розробку організаційних паперів, можливо діяти на принципах прозорості та відкритості. За допомогою кілька клавiш можливо мати результат, що тільки покращує життя сучасної людини.

Звісно, повне перезавантаження системи документообігу на електронну буде тривати ще багато років, але певний розвиток ми можемо спостерігати вже сьогодні на державному рівні. Не оминула ця тенденція й аграрну сферу, проявившись, зокрема, у формі електронних земельних аукціонів.

За результатами електронних земельних торгів укладається договір оренди чи емфітевзису земельної ділянки. Аналіз особливостей проведення електронних земельних торгів дозволив виокремити 10 органічно взаємопов'язаних етапів, які представлено на рис. 1.3.1*.



*Рис.1.3.1 Етапи проведення електронних земельних торгів**

**Розроблено головним управлінням Держгеокадастру у Херсонській області*

Перші етапи передбачають реєстрацію учасників торгів, наступним етапом є проведення аукціону та підсумком є укладення договорів оренди на земельну ділянку переможцем конкурсу.

В даному розділі нами окреслено загальні теоретико-правові засади оренди земель сільськогосподарського призначення, які полягають у захисті прав орендарів та орендодавців. Окреслені права та обов'язки осіб, що мають намір займатися сільськогосподарською діяльністю на орендованих землях.

Обґрунтовано, що оренда є окремим інститутом земельного права, тобто системою правових норм, які регулюються чинним законодавством.

Акцентовано увагу на тому, що зміст правових категорій «оренда» та «право оренди» є різними за своєю сутністю. Основним етапом, що підтверджує право оренди на земельну ділянку є укладення договорів.

Доведено, що предметом договору оренди земельної ділянки є передання земельної ділянки у володіння та користування орендареві, а сама земельна ділянка є об'єктом відповідного договору. Ринкові умови повинні бути на рівні з економічним розвитком країни.

1.3. Проблеми нормативно-правового та організаційного забезпечення продажу прав оренди земель. Український та зарубіжний досвід

Під час розвитку земельних відносин важливим етапом буде зацікавлення зарубіжним досвідом країн, які мають високі показники та досягли успіху у цій сфері. За результатами проведених досліджень, М.А. Щетина підсумувала кілька основних тенденцій, що існують сьогодні у світовій господарській практиці (табл. 1.1).

Таблиця 1.1

Особливості побудови земельних відносин в найбільш розвинених країнах світу

Країна	Особливості побудови земельних відносин
Великобританія	Земля є власністю королівської родини, а право власності можливо продавати на ринку. Якщо держава потребує на цю земельну ділянку, то вона має право її примусового викупу. У договорі оренди має бути зазначено важливий пункт – збереження якості землі.
Ізраїль	Земля є у володінні держави. Оренда повинна бути довгостроковою, але з низькою орендною платою.
Італія	Землі сільськогосподарського призначення купуються за низькими цінами, нижче за ринкові. Є система надання довгострокових кредитів для пільгових категорій.
Китай	Землі є власністю держави, але має місце довгострокова оренда землі, права якої визначаються на конкурсних засадах.
Німеччина	Чітке окреслення понять «землеволодіння» та «земельна власність». Забороняється подрібнення земель, використання не за цільовим призначенням. Право землевласності має той, хто обробляє землю, працює на ній та проживає.
США	Існують суворі обмеження та контроль за охороною та використанням земель. Держава підтримує новостворені сільськогосподарські

Країна	Особливості побудови земельних відносин
	підприємства. Уряд намагається вести політику у сторону скуповування земель, щоб мати більший контроль.
Франція	Ставка орендної плати встановлюється місцевими органами виконавчої влади. Право на оренду земель отримується переважно особами з відповідною освітою, досвідом та досягненнями у сільському господарстві.

Спільними рисами для більшості країн є оренда на засадах довгострокового користування, представлені країни ведуть жорсткий контроль за охороною земель, законодавчо посилюють дотримання вимог збереження якості ґрунтів. Землекористувач, який орендує земельну ділянку керується вимогами власника.

Важливий момент, на який слід наголосити при відведенні земель в оренду в Україні, є зосередження земель у руках осіб, що мають освіту, досвід у сільському господарстві та тих, хто на ній проживає. Аналізуючи досвід зарубіжних країн, можна зробити висновок, що сформована система заходів раціонального використання землі, потребує детального дослідження та опрацювання.

Під час узагальнення українського та всесвітнього досвіду користування, володіння та розпорядження землями сільськогосподарського призначення, можливо виділити 4 підходи до становлення розвитку земельних відносин. По-перше, важливим значенням є використання комп'ютерних технологій і поширення моделей, що ґрунтуються на даних геоінформаційних систем. Наступним заходом є розробка та впровадження нових пілотних проектів, що дозволяють підвищувати прозорість та захищеність даних; використання методів експертної оцінки для визначення загальних пріоритетів розвитку земельних відносин. Необхідно впровадити застосування показників оцінки розвитку земельних відносин за їх статистичними характеристиками.

РОЗДІЛ 2

ОЦІНКА СУЧАСНИХ ОРЕНДНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В РИНКОВИХ УМОВАХ

2.1 Стан регулювання оренди земель в Україні

На сьогоднішній день, при умові дотримання вимог та належній законодавчій базі, оренда землі є основним чинником розвитку селянського господарства.

Орендні відносини в Україні почали свій розвиток з проголошенням незалежності. Сприяла цьому постанова Верховної Ради Української РСР «Про земельну реформу» [21], за якою усі землі України було проголошено об'єктом земельної реформи. Значно різнився від попередніх (1922 та 1970 рр.) новий Земельний кодекс який був прийнятий у грудні 1990 року, який та передбачав реформи існуючого права:

- 1) довічне успадкування;
- 2) постійне володіння для сільськогосподарських і лісогосподарських підприємств і організацій;
- 3) користування (постійне і тимчасове, в тому числі на правах оренди) для несільськогосподарських та інших підприємств, установ, організацій і громадян.

Таким чином, чинним Земельним кодексом визначено, функції землевласника - володіння, користування, розпорядження були надані народові України. Громадяни мали можливість вибору видів землеволодіння і землекористування із збереженням їх прав. Надано статус самостійності, їхні права охоронялися законом.

Земельне законодавство у 90-х роках спиралося на екологічних засадах, введено нові категорії земель (природоохоронного, рекреаційного, оздоровчого та історико-культурного призначення), запроваджено нову систему використання й охорони земель.

За рахунок державних коштів передбачено економічне стимулювання раціонального використання і охорони земель.

Змінилася і система управління земельними ресурсами. Започаткована платність за володіння на користування землею у вигляді податку чи орендної плати, зміна у веденні державного земельного кадастру, посилювався контроль за використанням й охороною земель з впровадженням моніторингу земель та зміною у веденні державного земельного кадастру, змінився порядок вирішення земельних спорів.

П.І. Гайдуцький виділив три основні етапи у законодавстві земельної та аграрної реформ:

перший – з 1990 р. до 1992 р.,

другий – з 1992 р. до 1996 р.;

третій – з 1996 р. і дотепер [14, с. 10].

Кожен з цих етапів характеризувався прийняттям нових законодавчих та нормативно-правових актів, зміною юридичної суті та характеру відносин власності на землю як основне національне багатство, запоруку суверенітету та територіальної цілісності. До землі ставились, як до об'єкту права власності народу України, відбувалися реформи суспільних відносин у сфері використання і охорони земель, створювалися гарантії захисту прав землевласників та землекористувачів, тощо.

Особливе місце у системі законодавства стосовно оренди земель сільськогосподарського призначення посідає Закон України «Про оренду землі»[]

З появою орендних відносин особливого значення набрав інститут земельного права України, який допоміг відновити оренду земель і спонукає до укладення договорів оренди земельних ділянок.

На мою думку, чинний Земельний кодекс України більш схожий до європейського законодавства, представляє собою земельну конституцію, де кожна стаття є основою для формування архіву законодавства, що регулює систему правовідносин з приводу використання основного національного багатства – землі.

З ухваленням Земельного кодексу України та Закону України «Про оренду землі», створено законодавчо-правову базу орендних відносин, що дозволило всебічно користуватися ними під час створення нових агроформувань.

Аналізуючи земельно-ресурсний потенціал нашої країни, потрібно приділити увагу земельному фонду держави. На сьогодні Україна характеризується високим показником сільськогосподарського освоєння, входить до числа найбільших виробників сільськогосподарської продукції завдяки високій забезпеченості родючими землями. Її земельний фонд складається із земель, що мають різноманітне функціональне використання, землі сільськогосподарського призначення складають 69 % від загальної площі держави. Земельний фонд України представлений на рис. 2.1.

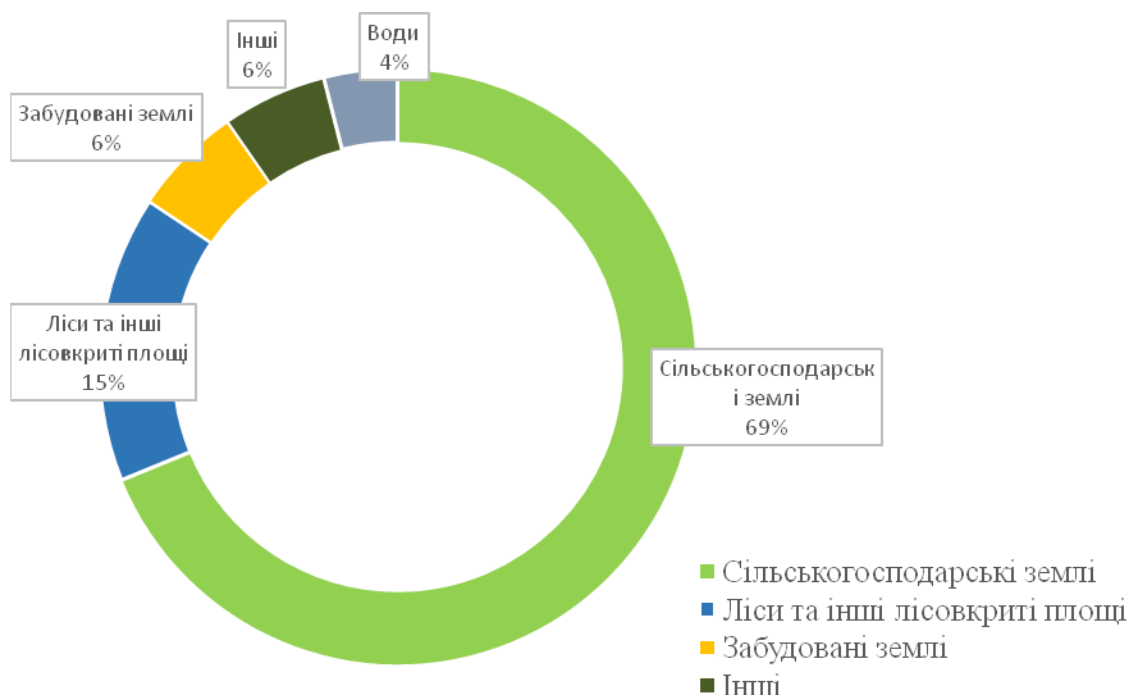


Рис.2.1 Земельний фонд України станом на 1 січня 2018 року

Найпоширенішою формою ринкових земельних відносин в Україні є оренда. На 1 січня 2019 р. в оренді перебувало 20,6 млн. га сільськогосподарських угідь, що складає приблизно 50 % від загальної площі сільськогосподарських угідь, це є визначальним фактором, що впливає на

виробничу діяльність нових господарств, який сприяє їх успішному розвитку, підвищенню ефективності використання земель, особливе важливе джерело прибутку орендодавця. Тому в сучасних умовах розвитку оренда - найпоширеніший засіб використання земель сільськогосподарського призначення.

2.2. Аналіз проведення земельних торгів з продажу прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення в Одеському регіоні

Головне управління Держгеокадастру в Одеській області продовжує підвищувати прозорість у сфері земельних відносин, реалізуючи право розпорядження землями через механізм аукціонів шляхом продажу на відкритих торгах прав оренди на землі сільськогосподарського призначення державної власності.

Вже шостий рік поспіль проведення земельних торгів є пріоритетним напрямком роботи Держгеокадастру, основний напрямок забезпечення високих надходжень до місцевих бюджетів від орендної плати. Конкурентна передача земельних ділянок дозволяє створити умови для оптимального оподаткування, впорядкувати земельні відносини при наданні земель в оренду, та, як наслідок, збільшує надходження до місцевих бюджетів від плати за землю.

На підставі даних Головного управління Держгеокадастру в Одеській області за 2013-2018 роки [28] нами була побудована зведена таблиця даних, що дає змогу визначити райони Одеської області де спостерігається найбільша активність за результатами проведених аукціонів та підвести підсумки стосовно продажу прав оренди на земельні ділянки за останні шість років.

Результати підсумовані за такими показниками, як кількість земельних ділянок та їх площа, нормативна грошова оцінка проданих лотів, стартовий розмір річної орендної плати проданих лотах та розмір річної орендної плати за результатами торгів.

Таблиця 2.1

Інформація про результати земельних аукціонів з продажу прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, проведених Головним управлінням Держгеокадастру в Одеській області впродовж 2013-2018 років*

№ з/п	Район*	Оголошено про проведення земельних торгів		Торги відбулися, продано лотів		Нормативна грошова оцінка по проданих лотах (НГО), тис. грн.	Стартовий розмір річної орендної плати по проданих лотах		Розмір річної орендної плати за результатами торгів		Результати торгів анульовано		Торги скасовано		Торги визнано такими, що не відбулися	
		Кількість лотів	Площа, га	Кількість	Площа, га		тис. грн.	% від НГО	тис. грн.	% від НГО	Кількість лотів	Площа, га	Кількість лотів	Площа, га	Кількість лотів	Площа, га
1	2	3	4	5	6	7	8	9	12	13	14	15,0000	16	17	18	19
1	Ананьївський	38	1020,4713	27	723	17002	1116	6,56	1509	8,88	7	213,9265	0	0,0000	4	83,4530
2	Арцизький	18	711,4204	17	692	15687	890	5,67	1644	10,48	1	19,4992	0	0,0000	0	0,0000
3	Балтський	24	403,3894	21	373	8458	492	5,82	991	11,72	3	29,9982	0	0,0000	0	0,0000
4	Березівський	23	498,1265	18	431	9357	749	8,00	1397	14,92	3	51,0289	0	0,0000	2	16,2546
5	Б-Дністровський	35	986,9530	30	693	18224	1334	7,32	1966	10,79	4	292,4307	0	0,0000	1	1,0543
6	Біляївський	44	1338,6301	29	703	18937	1229	6,49	2031	10,73	11	556,7657	0	0,0000	4	78,5737
7	Болградський	61	1687,1423	54	1333	31697	1942	6,13	4112	12,97	6	351,3625	0	0,0000	1	3,0000
8	Великомихайлівський	108	3919,0641	78	2716	67731	5282	7,80	8573	12,66	26	1096,7637	1	63,2584	3	43,1823
9	Іванівський	40	1201,6974	38	1173	22601	1237	5,47	3257	14,41	0	0,0000	0	0,0000	2	28,7890
10	Ізмайльський	31	1248,4322	27	1149	31037	2299	7,41	6467	20,84	3	88,7137	0	0,0000	1	11,2175
11	Кілійський	3	571,8065	2	349	6750	540	8,00	601	8,91	1	222,9346	0	0,0000	0	0,0000
12	Кодимський	12	229,2641	8	171	3623	248	6,86	617	17,03	2	32,4422	0	0,0000	2	26,0684
13	Лиманський (Комінтернівський)	71	2301,3555	62	1891	43563	2389	5,48	5535	12,71	9	410,7878	0	0,0000	0	0,0000
14	Подільський (Котовський)	101	1585,5090	95	1521	40356	3130	7,76	4805	11,91	1	6,0462	0	0,0000	5	58,5552
15	Окнянський (Красноокнянський)	81	3882,2194	65	3160	78389	4668	5,96	7424	9,47	15	683,2828	0	0,0000	1	38,8853
16	Любашівський	38	899,6807	32	800	21104	1688	8,00	3652	17,31	2	30,4325	0	0,0000	4	68,9391
17	Миколаївський	52	1499,9631	44	1356	33936	2611	7,69	3658	10,78	4	84,2966	0	0,0000	4	59,2598
18	Овідіопольський	16	569,8636	11	402	10644	679	6,38	820	7,70	4	166,0839	0	0,0000	1	1,3881
19	Ренійський	24	426,3356	19	316	9457	757	8,00	946	10,00	3	79,8129	0	0,0000	2	30,6240
20	Роздільнянський	59	1646,0389	55	1553	34245	2527	7,38	3975	11,61	1	21,2445	0	0,0000	3	72,2420
21	Савранський	10	267,3068	10	267	6945	377	5,42	788	11,35	0	0,0000	0	0,0000	0	0,0000
22	Саратський	67	3562,8583	53	2779	73556	4530	6,16	10942	14,88	7	416,2747	0	0,0000	7	367,9228
23	Тарутинський	147	3265,8259	128	2967	66682	4249	6,37	6046	9,07	7	165,4741	1	12,4491	11	121,3042
24	Татарбунарський	11	328,4111	11	328	7947	348	4,37	933	11,74	0	0,0000	0	0,0000	0	0,0000
25	Захарівський (Фрунзівський)	119	4806,6415	87	3316	80909	5787	7,15	7830	9,68	16	931,5476	0	0,0000	16	559,0257
26	Ширяївський	164	4725,3760	138	3608	91310	7305	8,00	14603	15,99	23	1006,8065	0	0,0000	3	110,4922
	Всього	1397	43583,7827	1159	34770	850149	58404	6,87	105122	12,37	159	6957,9560	2	75,7075	77	1780,2312

* Дані Головного управління Держгеокадастру в Одеській області

Завдяки проведеним аукціонам за останні роки Головним управлінням Держгеокадастру в Одеській області було оголошено про проведення торгів у кількості лотів – 1397, загальною площею 43583,7827 га, але торги відбулися за по 1159 лотах, площею – 34770 га, що менше на 238 лотів та 8813,79 га відповідно. Нормативна грошова оцінка по проданих лотах становить 850149 тис. грн. До сільських, селищних та міських бюджетів області було забезпечено надходження орендної плати на загальну суму 105122 тис. грн.

Питома вага непроданих лотів складає 5,12% від загальною площі земельних ділянок, права оренди які були виставлені на земельні торги.

На рис. 2.1 зображена діаграма за кількістю проданих лотів та їх площею.

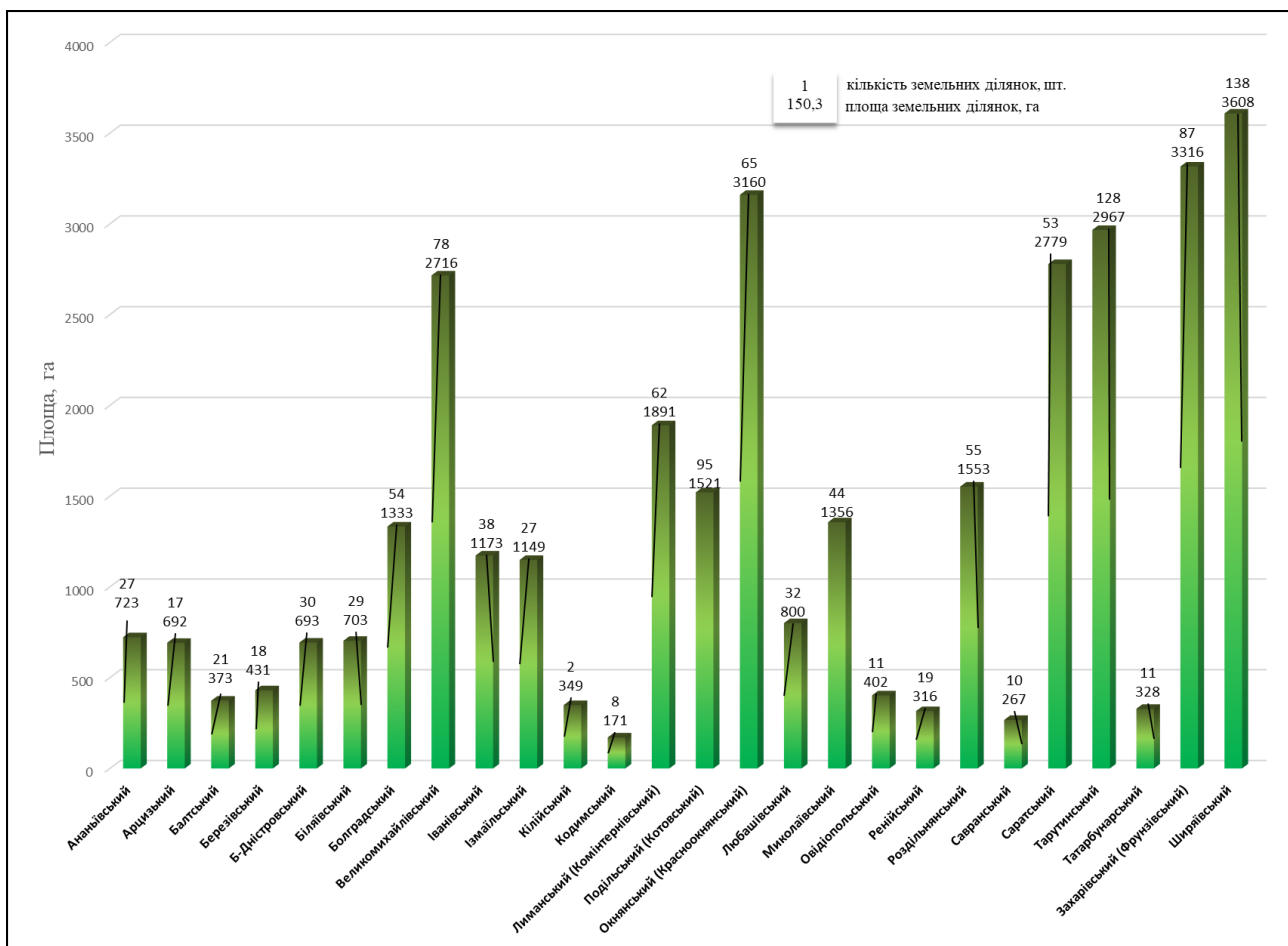


Рис. 2.1. Результати проведення земельних торгів з продажу прав оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності за кількістю земельних ділянок та площею впродовж 2013-2018 років

Найбільшу площу прав оренди продано на території Ширяївського (3608 га), Захарівського (Фрунзівського) (3316 га), Окнянського

(Красноокнянського) (3160 га), Тарутинського (2967 га), Саратовського (2779 га), Великомихайлівського (2716 га) районів.

При цьому, найвищий дохід планувалось отримати з Ширяївського (7305 тис. грн), Захарівського (5787 тис. грн), Великомихайлівського (5282 тис. грн), Окнянського (4668 тис. грн) та Саратовського (4530 тис. грн) районів. Дані зображені на рис.2.2.

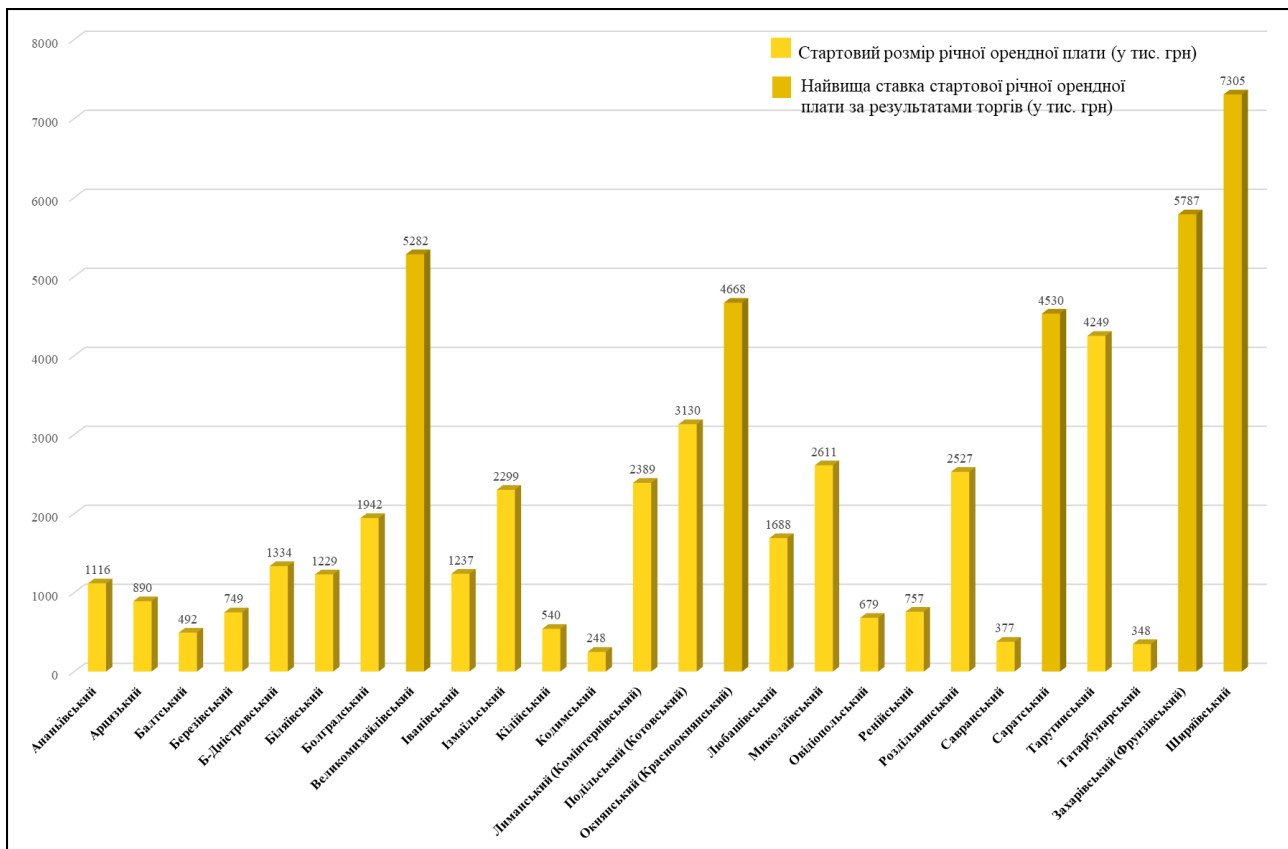


Рис. 2.2. Результати проведення земельних торгів з продажу прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності за критеріями стартової ставки річної орендної плати впродовж 2013-2018 років

Це свідчить, що запланована сума доходу прямопропорційно залежить від кількості лотів та насамперед їхньої площі.

Продаж прав оренди проводиться у формі аукціону та означає, що запропонована сума не має відповідати сумі річної орендної плати. Переможцем визначається той, від якого на момент завершення торгів надійшла найвища цінова пропозиція. Порівняльний аналіз розміру річної орендної плати за районами представлений на рис. 2.3.

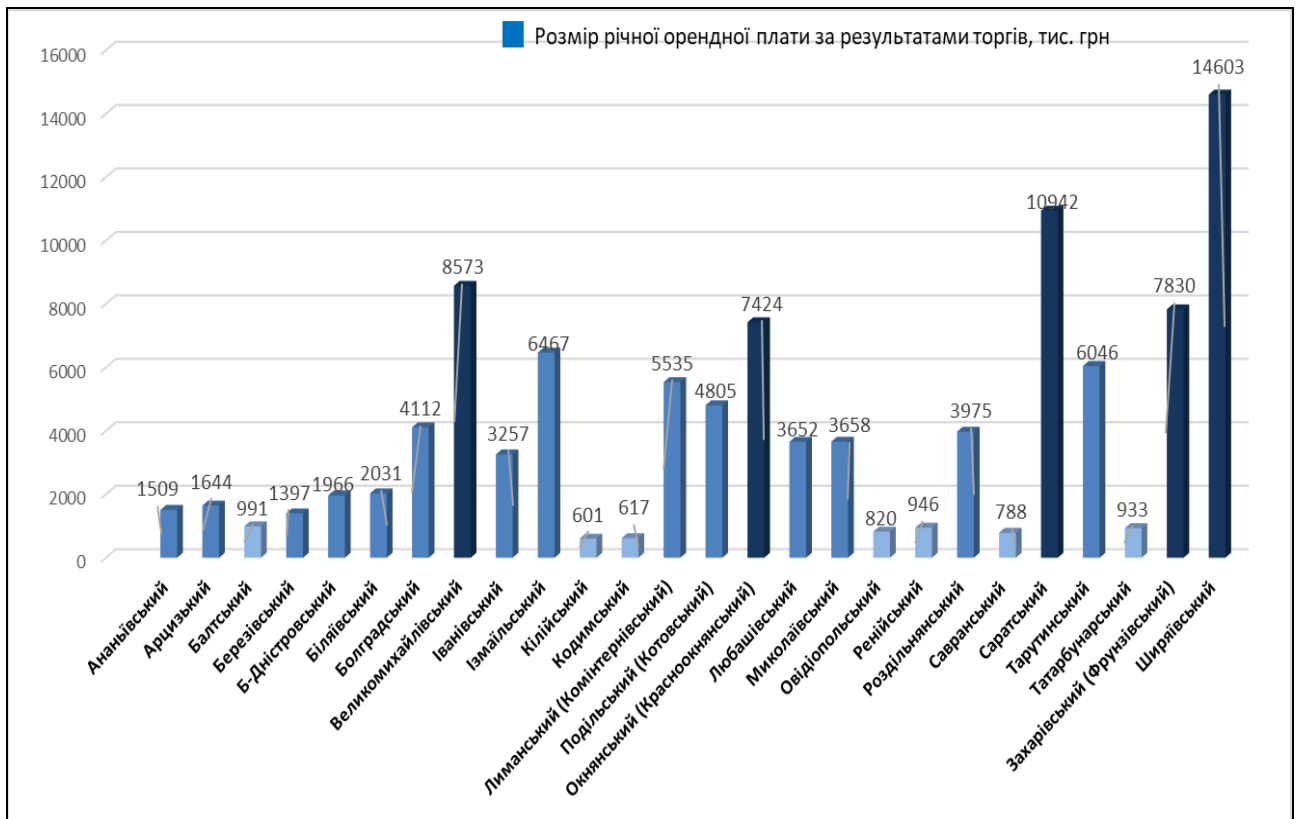


Рис. 2.3. Результати проведення земельних торгів з продажу прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності за критеріями річної ставки річної орендної плати впродовж 2013-2018 років

Найвищі ставки річної орендної плати встановлені по лотам, розташованим на території Ширяївського (14603 тис. грн), Саратського (10942 тис. грн), Великомихайлівського (8573 тис. грн), Захарівського (7830 тис. грн) та Окнянського (7424 тис. грн) районів.

За допомогою відсоткового аналізу отриманих доходів до запропонованої первинної ставки орендної плати, можна з'ясувати, що попит на оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення є досить великим, тому що з 26 районів – 10 мають відсотковий приріст у 50 % більший від стартової ціни. Вартість оренди земельних ділянок залежить від попиту на землю, рівня конкуренції, виду сільськогосподарських угідь - рілля, сінокоси, пасовища або багаторічні насадження, якісного стану земельних ділянок, рівня обізнаності потенційних покупців тощо. На рис. 2.4 зображено співвідношення річної ставки до стартового розміру річної орендної плати у відсотках.

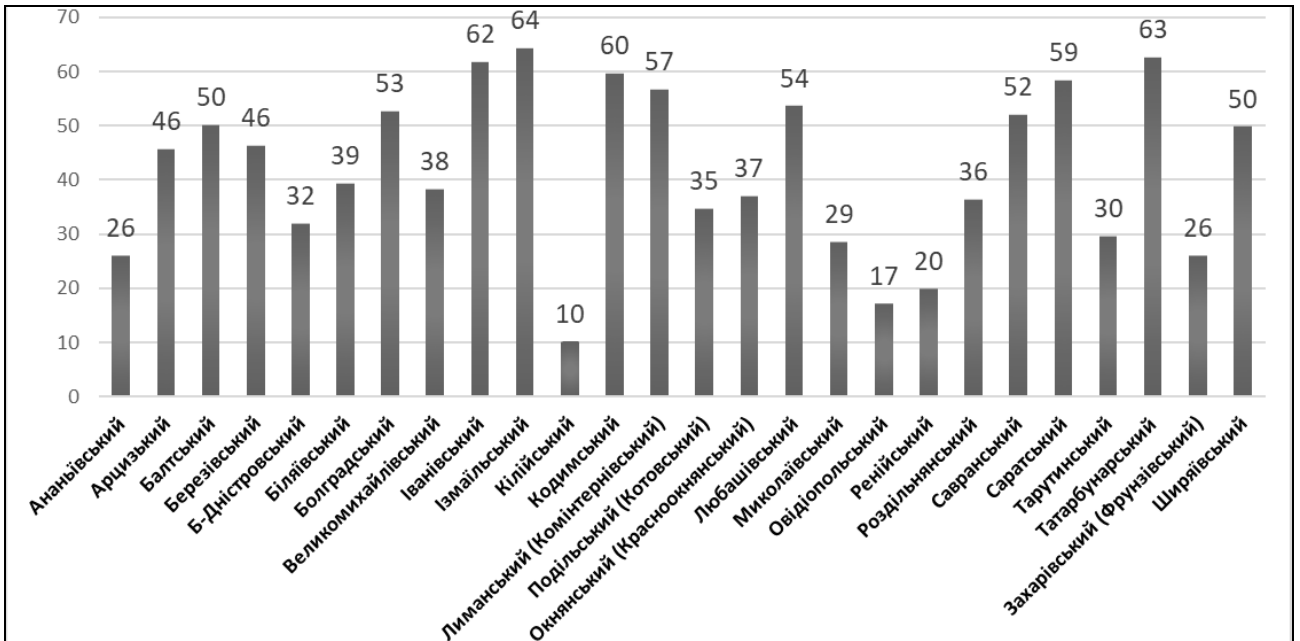


Рис. 2.4. Відсоткове співвідношення річної ставки до стартового розміру річної орендної плати

Імовірна сума, що очікувалось отримати в результаті проведення торгів становить 58404 тис. грн, а отримано було майже на 50 відсотків більше - 105122 тис. грн. Порівняльний рейтинг представлений на рис. 2.5.

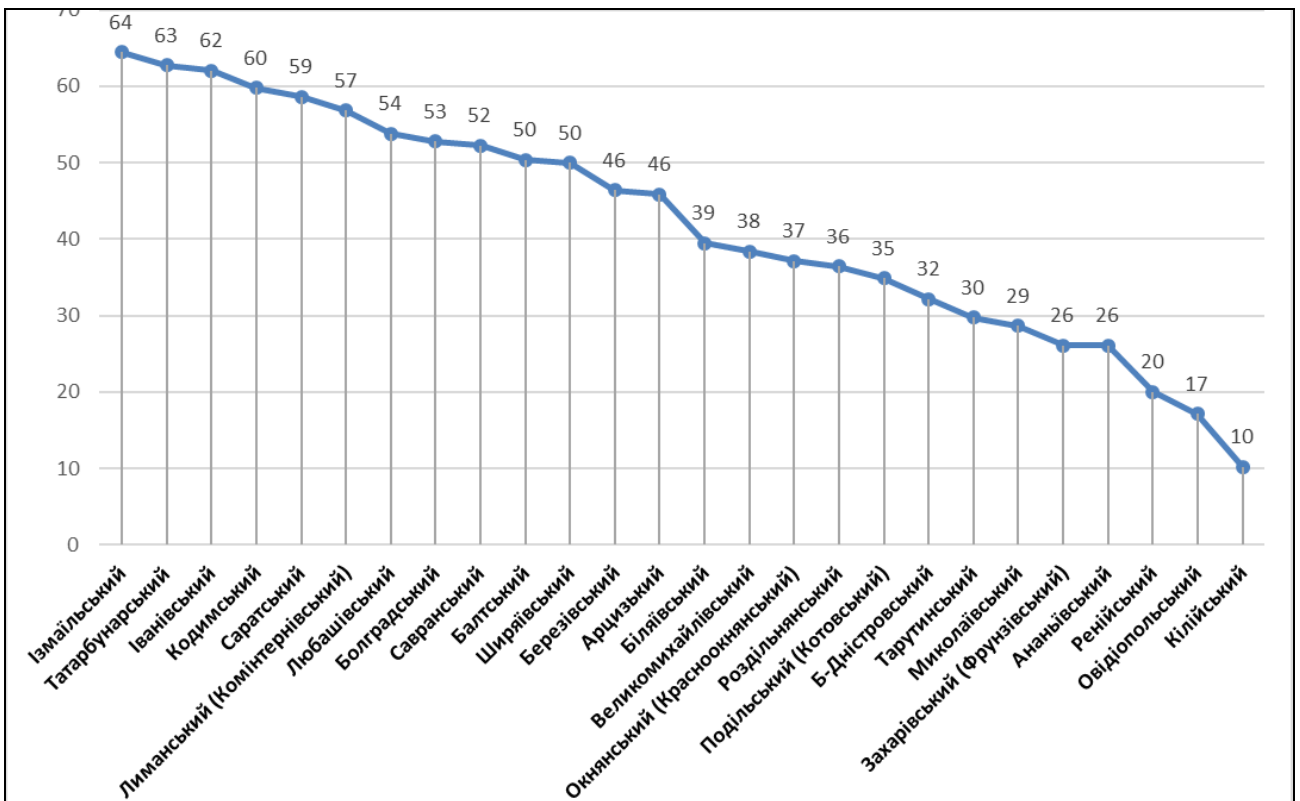


Рис. 2.5. Порівняльний рейтинг районів за відсотковим співвідношенням ставки річної оренди плати

Найвищу сходинку рейтингу займає Ізмаїльський район з показником у 64 %, що свідчить, що торги відбулися на конкурентних засадах та мали декілька кроків підвищення ставки. Мінімальний відсоток співвідношенням ставки річної оренди плати прослідковується у Кілійському районі,

Підставою для стартової ставки орендної плати є нормативна грошова оцінка земельних ділянок. Згідно, статті 1 Закону України №1378-IV «Про оцінку земель», «нормативна грошова оцінка (НГО) земель – це капіталізований рентний дохід (дохід, який можна одержати із землі як із виробничого об'єкта) із земельної ділянки, розрахований за затвердженими нормативами» [26].

У 2018 році при стартовій ставці річної орендної плати, встановленої на рівні 8 % від нормативної грошової оцінки земельних ділянок, середня ставка орендної плати за результатами проведених торгів становить 16,80%, що вдвічі перевищує початкову ціну лотів.

Порівняльна характеристика стартової та річної ставки орендної плати у відсотках від НГО зображено на рис.2.6.

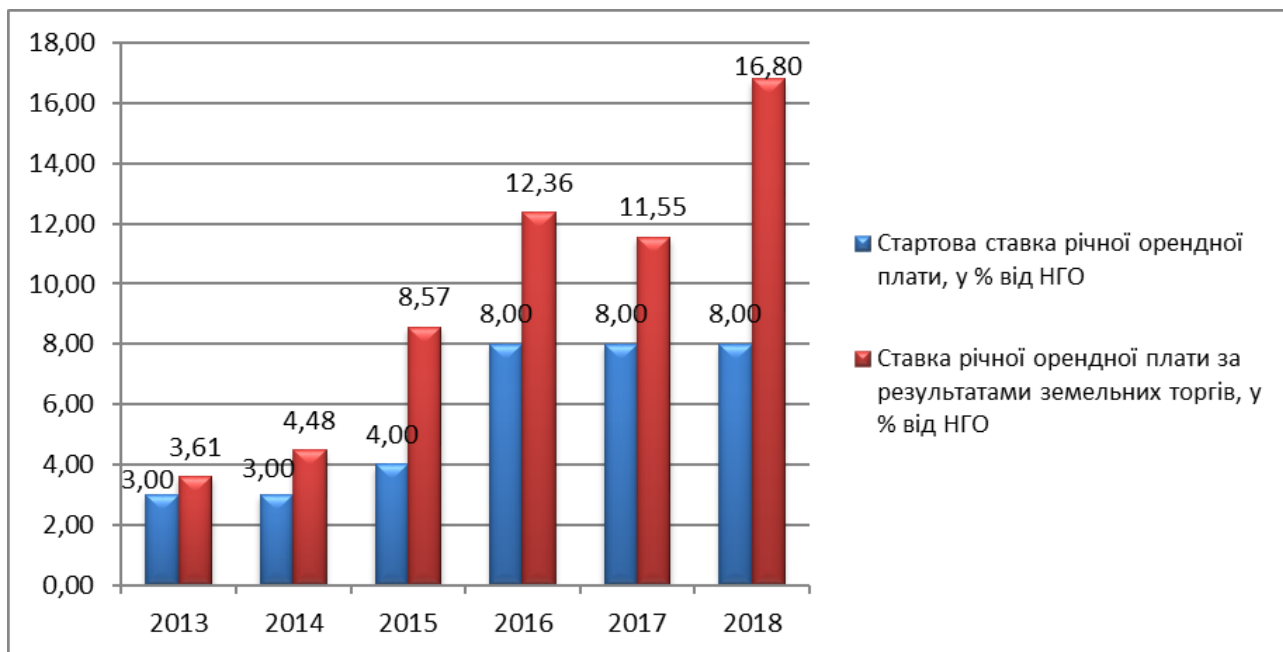


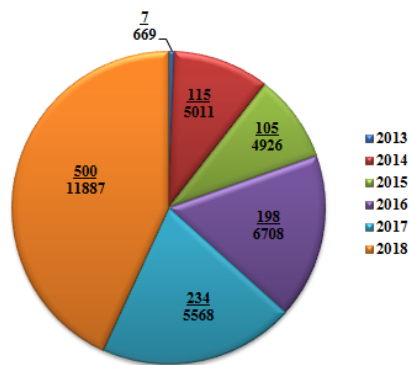
Рис. 2.6. Відсоткове співвідношення ставки річної орендної плати та стартової ставки від нормативно грошової оцінки

Треба зауважити, що пунктом 288.5.2 статті 288 Податкового кодексу України визначено, що розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди та річна сума платежу не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки, але може перевищувати граничний розмір орендної плати, у разі визначення орендаря на конкурентних засадах.

Стосовно проведення земельних торгів в електронній формі варто зазначити наступне: Держгеокадастру України доручено забезпечити проведення земельних торгів в електронній формі щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності. Тому, починаючи з 01.11.2018 року Головним управлінням Держгеокадастру в Одеській області оголошується проведення земельних торгів в електронній формі, окрім земельних ділянок, по яким виконавцем земельних торгів є ТОВ «ЗЕМАГРОСЕРВІС». Відповідно до укладених договорів, електронні торги проводяться на майданчику ДП «СЕТАМ», де можна отримувати актуальну інформацію про стан подачі та розгляду заяв учасників торгів та у режимі реального часу можна спостерігати за перебігом аукціонів. Після проведення перших електронних аукціонів, систему електронних земельних торгів на майданчику СЕТАМ було доопрацьовано, що дозволило провести аукціони без суттєвих технічних помилок.

Загалом, за 2013-2018 роки було продано право оренди на 1159 земельних ділянок за загальною площею 34769 га. Сукупний розмір річної плати за результатами торгів становить 105 121 тис. грн.

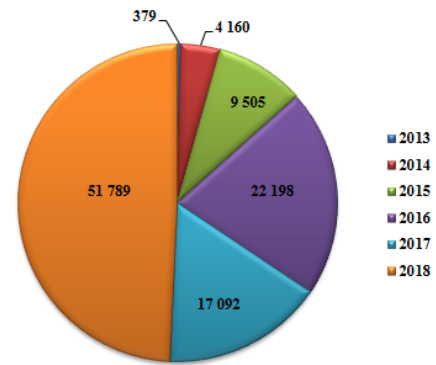
КІЛЬКІСТЬ ТА ПЛОЩА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ПО ЯКИХ ПРОДАНО ПРАВА ОРЕНДИ У 2013-2018 РОКАХ



1159 кількість земельних ділянок, права оренди на які продано на земельних торгах у 2013-2018 роках, шт.

34 769 площа земельних ділянок, права оренди на які продано на земельних торгах у 2013-2018 роках, га

РОЗМІРИ РІЧНОЇ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ЗА РЕЗУЛЬТАТАМИ ТОРГІВ У 2013-2018 РОКАХ, ТИС. ГРН.



105 121 Сукупний розмір річної орендної плати за результатами торгів, проведених у 2013-2018 роках, тис. грн.

Рис. 2.7. Сукупні кількісні показники за результатами проведених торгів

Лева доля отриманих доходів, як видно на рис. 2.6, отримано у 2018 році та значну частку становить 2016 та 2017 роки. Окрім того, що було реалізовано найбільшу кількість земельних ділянок, вірогідно, що вплинуло на сукупний розмір орендної плати збільшений вдвічі відсоток від НГО, починаючи з 2016 року.

Станом на 01.12.2019 Головним управлінням Держгеокадастру в Одеській області виставлено на земельні торги 346 прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності на загальну площу 7223,2764 га, з яких:

- продано на торгах 318 прав на загальну площу 6877,70 га;
- торги не відбулись по 27 ділянкам загальною площею 284,954 га;
- скасовані торги – 1, площею 60,6161 га;
- результати торгів не анульовано.

За результатами проведених земельних торгів з початку 2019 року до місцевих бюджетів області надійшла річна орендна плата у розмірі 25 350,1659 тис. грн. При стартовій ставці річної орендної плати, встановленої на рівні 8% від нормативної грошової оцінки земельних ділянок, середня ставка річної орендної плати по проданими лотами становить 14,84 %.

Окремо слід зазначити, що вже традиційно впродовж шести років здійснення повноважень з розпорядження землями сільськогосподарського призначення державної власності більша частина річного обсягу реалізованих прав припадає саме на 4 квартал календарного року.

Таблиця 2.1

Інформація про результати земельних аукціонів з продажу прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення у 2013-2019 роках

Рік	Оголошено про проведення земельних торгів		Торги відбулися, продано лотів		Нормативна грошова оцінка по проданих лотах (Н.Г.О.), тис. грн.	Стартовий розмір річної орендної плати по проданих лотах		Розмір річної орендної плати за результатами торгів	
	Кількість лотів	Площа, га	Кількість	Площа, га		тис. грн.	% від Н.Г.О.	тис. грн.	% від Н.Г.О.
2013	7	669,0994	7	669,0994	10 491,579	314,760	3,00	378,610	3,61
2014	143	6615,4019	115	5011,6712	92 940,544	2 788,750	3,00	4 160,010	4,48
2015	155	7332,1739	105	4926,1378	110 919,000	4 436,760	4,00	9 504,790	8,57
2016	299	10287,5914	198	6708,1022	179 581,250	14 366,500	8,00	22 197,575	12,36
2017	253	6250,5234	234	5568,2355	147 975,625	11 838,050	8,00	17 091,990	11,55
2018	540	12428,9927	500	11886,6419	308 240,750	24 659,260	8,00	51 788,959	16,80
2019	346	7233,2764	318	6877,7063	170 854,375	13 668,350	8,00	25 350,166	14,44
Всього	1743	50817,0591	1477	34769,8880	850 148,747	72 072,430	8,48	130 472,100	15,35

За даними таблиці 2.1 можливо проаналізувати кількісні показники у розрізі по роках та створити діаграми (рис.2.8-2.11), щоб наочно окреслити ті роки, що переважають за показниками.

За усіма показниками, 2018 рік є найбільшим прибутковим, що значно відрізняється від попередніх. 2013 рік характеризується малою кількістю лотів, найменшою площею земельних ділянок право оренди на які продано на торгах та як наслідок незначним надходженням до бюджету.

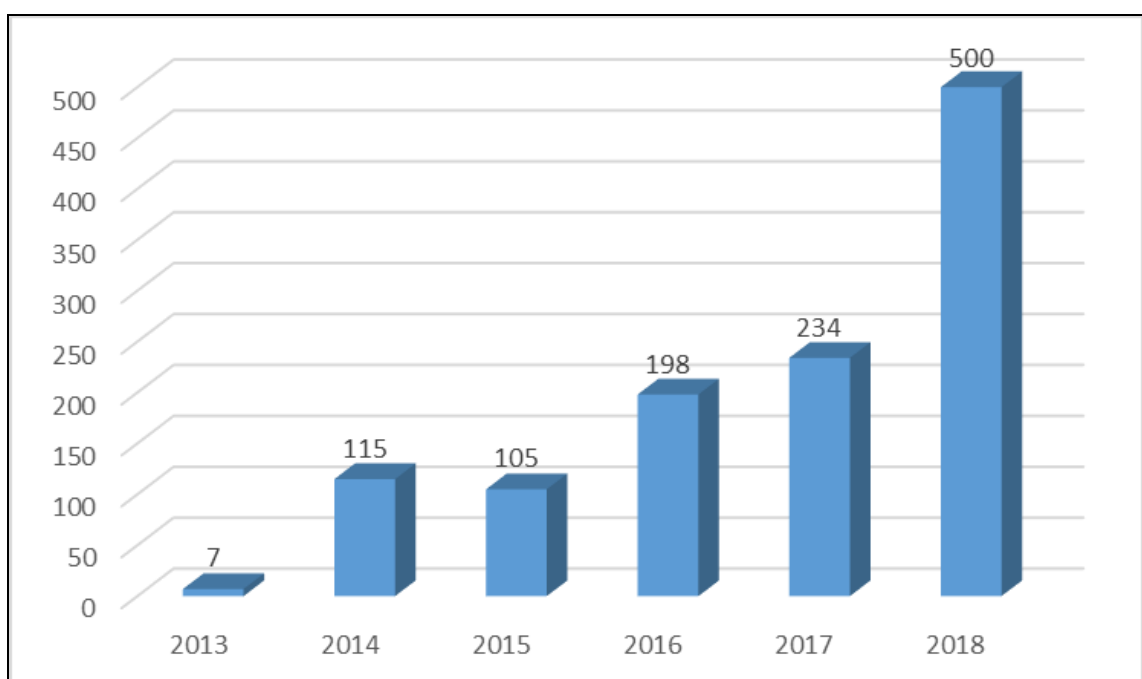


Рис. 2.8. Кількість проданих лотів в Одеському регіоні

Аналізуючи дану діаграму, видно, що найбільша активність зосереджена у 2018 році та значно більша за попередні роки.

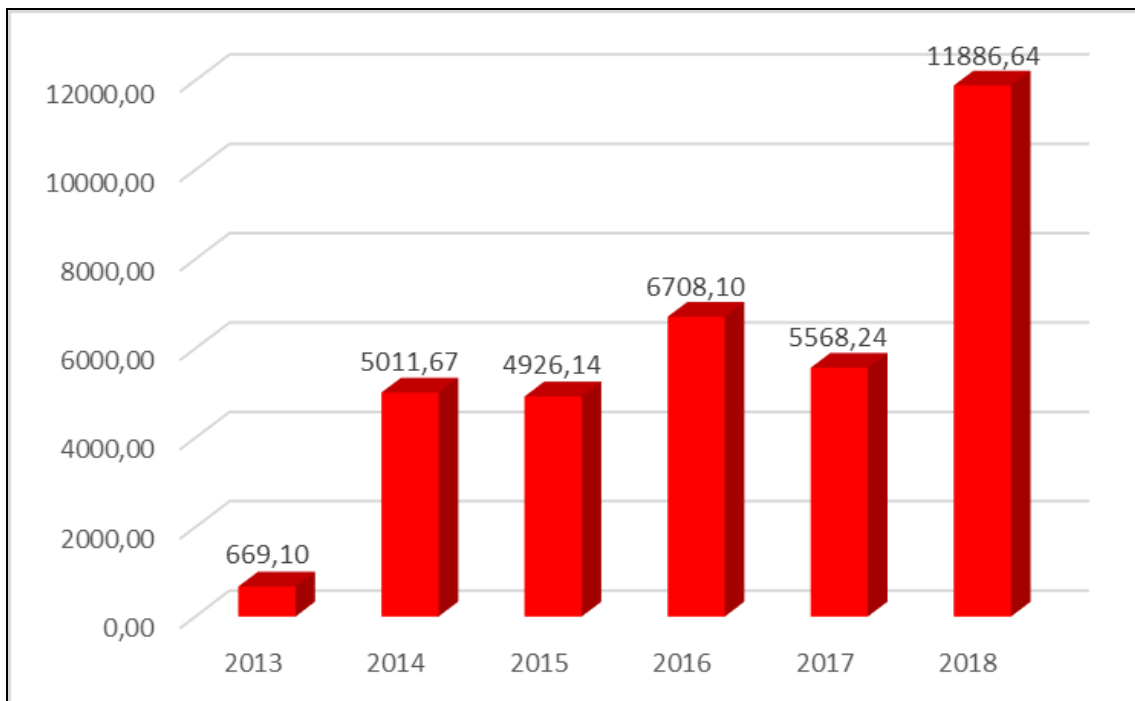


Рис. 2.9. Площа земельних ділянок, проданих на земельних торгах в Одеській області

Якщо за кількістю виставлених лотів, останній рік був найактивнішим, то як наслідок, площа також сягає високих показників.

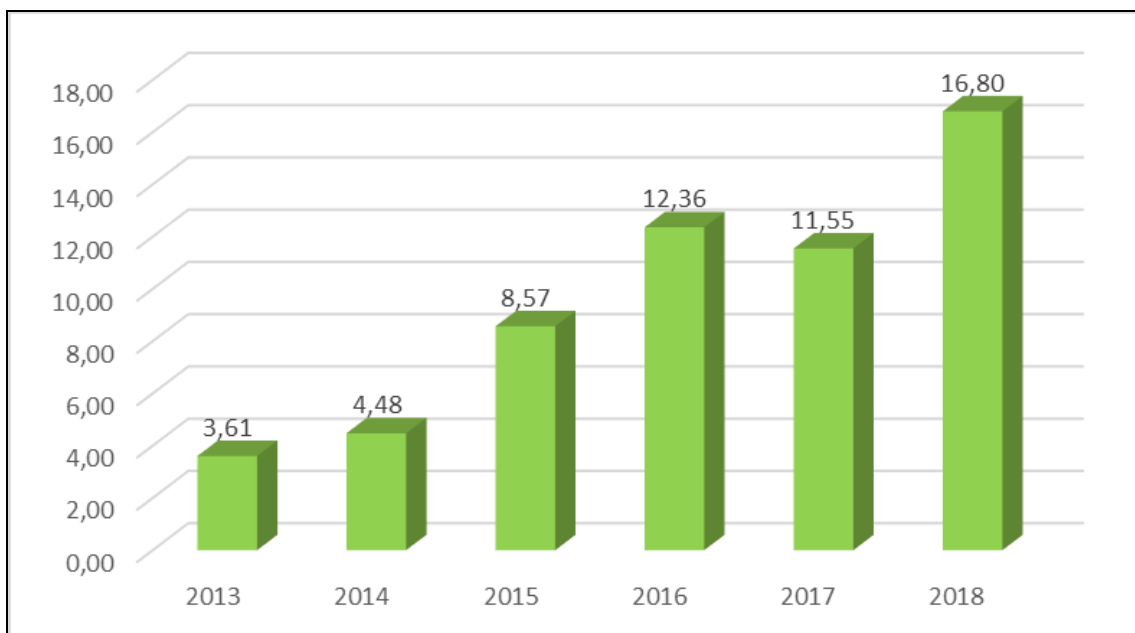


Рис.2.10. Середня ставка річної орендної плати за результатами торгів, % від НГО

Спостерігається збільшення ставки оренд плати від НГО, яка коливається від 3,61 до 16,80 %.

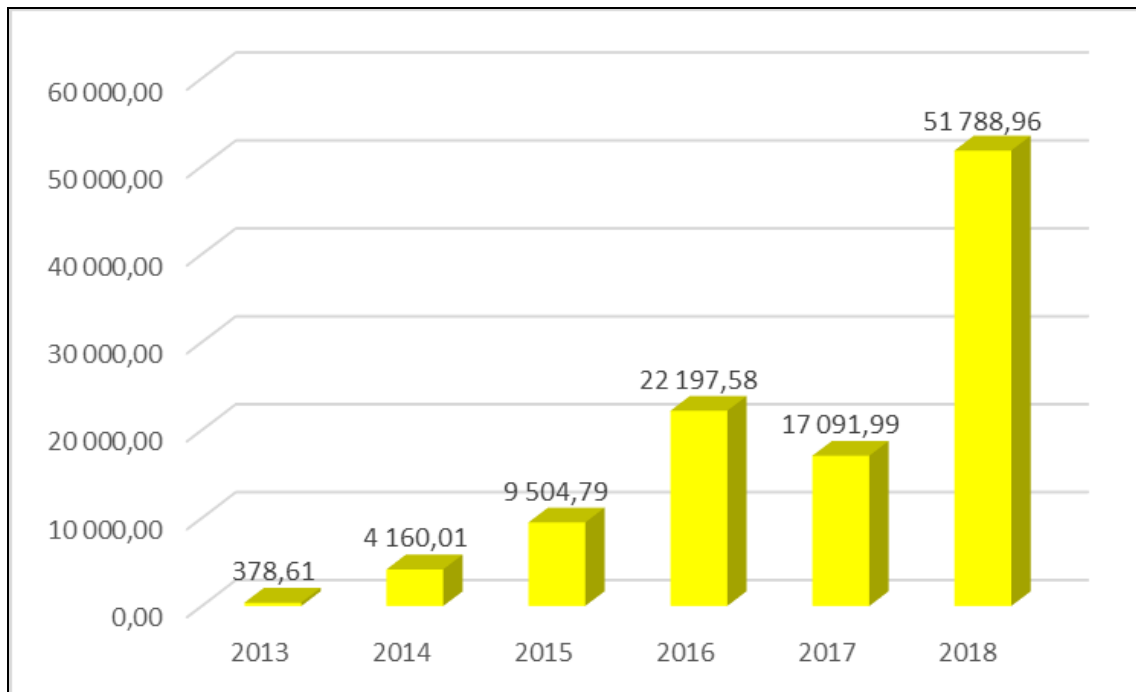


Рис.2.11. Розмір річної орендної плати за результатами торгів, тис. грн

За результатами збільшення активності, площі та ставки від нормативно грошової оцінки суми надходження коштів до бюджету також зростають. У 2018 році показники отриманих доходів максимального значення 51788,96 тис. грн.

Проаналізувавши дані за останні роки стосовно продажу прав оренди земель сільськогосподарського призначення на аукціонах, можна дійти до висновку, що останній 2018 рік був найбільш продуктивним. Максимальна кількість лотів, що були виставлені на торги та їх загальна площа майже вдвічі більша за попередні роки. За зведеними даними з 2013 по 2018 роки є райони, котрі набували права користування земельними ділянками з більшим попитом, ніж інші. Серед них варто виділити Ширяївський, Великомихайлівський, Захарівський та Окнянський райони. Ці райони є сусідніми та лежать у

центрально-степовій зоні Одеської області, природно-кліматичні умови цієї зони дозволяють вирощувати чимало сільськогосподарських культур.

Оскільки, 2018 рік є максимальним за усіма показниками активності продажу, загальної площі та грошових надходжень, нами сформовані схеми розподілу кількісних показників за результатами проведених торгів у 2018 році (Додаток А, Б, В).

У середньому, райони що мають великий попит на оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення займають перше місце у рейтингу отримання зернової продукції. Збільшення посівних площ є основною причиною збільшення сільськогосподарського виробництва. Надходження прибутку до бюджету майже на 70 % залежить від сільського господарства.

РОЗДІЛ 3

ВДОСКОНАЛЕННЯ НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ ТА ОРГАНІЗАЦІЙНИХ АСПЕКТІВ ПРОДАЖУ ПРАВ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

3.1. Удосконалення системи моніторингу та Державного земельного кадастру для укладання договору оренди земель

Невід'ємна складова частини аграрної політики – це становлення орендних земельних відносин, яка спирається на їх соціально-економічні здобутки, завдяки яким не лише створюються умови для сільськогосподарського виробництва, а й започатковується створення нового господарського механізму в агропромисловому комплексі нашої країни та соціально-економічні здобутки.

Відомо, що ефективне функціонування орендних відносин визначається організаційно-економічною системою обігу сільськогосподарських земель, яка формує рух угідь до нових землекористувачів. Наразі, склалися такі умови, що обіг земель сільськогосподарського призначення здійснюється лише через відведення земель та їх оренду.

З метою своєчасного виявлення змін стану земель, їх оцінки можливості уникнення негативних процесів ведеться моніторинг ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення. Він включає в себе

- агрохімічне обстеження ґрунтів;
- контроль змін якісного стану ґрунтів;
- агрохімічну паспортизацію земельних ділянок.

Гармонійне середовище функціонування орендних земельних відносин ринкового типу можливо лише за умови прийняттям низки нормативно-правових актів щодо подальшого їх удосконалення.

Закон особливого значення, котрий визначає правові, економічні та соціальні засади охорони земель з метою забезпечення їх раціонального

використання, збереження та підвищення родючості ґрунтів є Закон України «Про охорону земель» [25]. Відповідного до статті 37 зазначеного законодавчого акту, орендарі земельних ділянок повинні здійснювати заходи щодо охорони родючих ґрунтів, спрямовані на запобігання підтопленню, заболоченню, засоленню, забрудненню ґрунтів, вітровій і водній ерозії меліорованих земель, їх деградації, погіршенню стану водних об'єктів.

Постановою Кабінету Міністрів України [4] були внесені зміни до типового договору оренди, якими покращено механізм управління використання та охорони земель, збереження і відтворення родючості ґрунтів. Згідно з новими провадженнями, при укладанні договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної або комунальної власності, необхідно зазначати дані якісної оцінки земель, тобто дані агрохімічного паспорта. У договорі обов'язково має бути зазначені права орендодавця вимагати від орендаря збереження якісних характеристик, родючості ґрунтів шляхом перевірки кожних три роки стану земель, що були надані в оренду.

Основою агрохімічного паспорта поля є земельна ділянка сільськогосподарського призначення – це насамперед ґрунтовий покрив, який характеризується певним рівнем врожайності. Він визначається рядом показників, (вмістом гумусу, елементів живлення, мікроелементів, водно-фізичними властивостями і, звичайно, вмістом токсичних компонентів), які можливо визначити лише на основі лабораторного аналізу.

Агрохімічний паспорт характеризує продуктивність земель та рівень екологічної безпеки, є детальним описом характеристики земель, що може надавати данні про їх стан та потрібні меліоративні заходи. Внесення змін до нього повинно відбуватися кожні 5-10 років, залежно від типу використання земельних угідь.

Порядок ведення агрохімічного паспорта поля, земельної ділянки визначає, що: «агрохімічний паспорт поля, земельної ділянки – документ, що містить дані щодо агрохімічної характеристики ґрунтів і стану їх забруднення

токсичними речовинами та радіонуклідами» [Порядок ведення агрохімічного паспорта поля, земельної ділянки]. Також, слід зазначити, що це документ державного зразка, який видається у двох примірниках, один з яких зберігається в центральному органі виконавчої влади з питань формування та забезпечення реалізації державної аграрної політики.

Відповідно до чинного порядку, відомості агрохімічного паспорта поля, земельної ділянки використовуються в процесі регулювання земельних відносин при:

- передачі у власність або наданні в користування, в тому числі в оренду, земельної ділянки;
- зміні власника земельної ділянки або землекористувача; проведенні грошової оцінки земель;
- визначенні розмірів плати за землю;
- здійсненні контролю за станом родючості ґрунтів [27].

Існує припущення, що відсутня необхідність складання та затвердження агрохімічних паспортів, це скорочує час підготовки договорів та вимагає більших витрат. Розмірковуючи над цими питанням, у таблиці 3.1.1 нами було виділено основні позитивні та негативні риси існування паспортів з якісної оцінки земель.

Таблиця 3.1.1

Позитивні та негативні риси існування паспортів з якісної оцінки земель

Можливості	Недоліки
<ul style="list-style-type: none"> • це гарант, офіційний документ, що має юридичну силу; • офіційний документ у якому зафіксовані реальні показники стану ґрунтів; • можливість оцінки якості ґрунтового покриву до передачі та при поверненні з оренди земельної ділянки; • здатність вимагати повернення у власність з показниками не гіршими за початкові; • це гарантія фізичного та 	<ul style="list-style-type: none"> • витрати часу; • додаткові витрати для орендарів; • ризик корупційного зростання; • слабка організація виготовлення паспортів;

Можливості	Недоліки
<p>морального спокою, захист прав орендодавців та орендарів; планування ефективного розподілення земельних ресурсів;</p> <ul style="list-style-type: none"> • з'ясування необхідності внесення в землю добрив і ресурсів для досягнення найбільшої врожайності; • можливість розробити і впровадити різні наукові заходи • можливість припинення договору оренди землі шляхом його розірвання в разі погіршення якості ґрунту; • відшкодування збитків, які були нанесені ґрунтам через недбале ставлення; • здатність застрахувати земельні ділянки, у випадку надзвичайних ситуацій (пиллові бурі, водна ерозія, техногенні катастрофи, що супроводжуються забрудненнями) чи некоректна поведінка сторонніх осіб; • дані агрохімічної паспортизації земель вносяться до Державного земельного кадастру; • отримання інформації суб'єктами Державним земельним кадастром про те, яку якість і вартість мають ґрунти; • надійна та вимірювана основою для укладання іпотечних угод, отримання кредитів тощо. 	

Зважаючи на великий арсенал позитивних наслідків можна зробити висновок, що знищення процедури оцінки землі за її якісними характеристиками та створення агрохімічних паспортів може завдати шкоди як орендодавцям, так і орендарям. Звісно, існують недоліки, але порівняно з позитивними рисами, які несуть вагомий внесок у землекористуванні, мала кількість заперечень повинна бути лише запорукою вдосконалення системи оцінки земель. Агрохімічний паспорт – це особливо важливий документ, який несе в собі багато відомостей, гарантій та захисту прав фізичних чи юридичних осіб. Відмова може нести за собою всюдозволеність, всебічне порушення законодавства, послаблення контролю за охороною земель та позбавлення гарантій прав осіб, що ведуть господарську діяльність. Ми вважаємо, що

агрохімічний паспорт земельної ділянки, навпаки, може існувати як головний надійний офіційний документ, який надає підстави для укладення іпотечних угод, страховки та інших аспектів.

Брак інформації з якісного обліку земель є однією з основних проблем Державного земельного кадастру України [23]. Останні ґрунтові обстеження були проведені більше 20 років тому. Нормативи якісного стану існують з метою запобігання виснаженню ґрунтів, визначення забезпеченості поживними речовинами, встановлення рівня забруднення земель. На сьогодні, неможливо проаналізувати стан земельних ресурсів, тому що відсутні нормативні документи обліку якості ґрунтів, існує багато недостовірної та неповної інформації.

Застарілість земельно-кадастрової інформації є однією з основних проблем ведення ДЗК, тому облік якості земель потребує оновлення, систематичного узагальнення у системі та посилення контролю з боку держави. Основні проблеми, що існують у Державному земельному кадастрі України висвітлені на рис. 3.1.

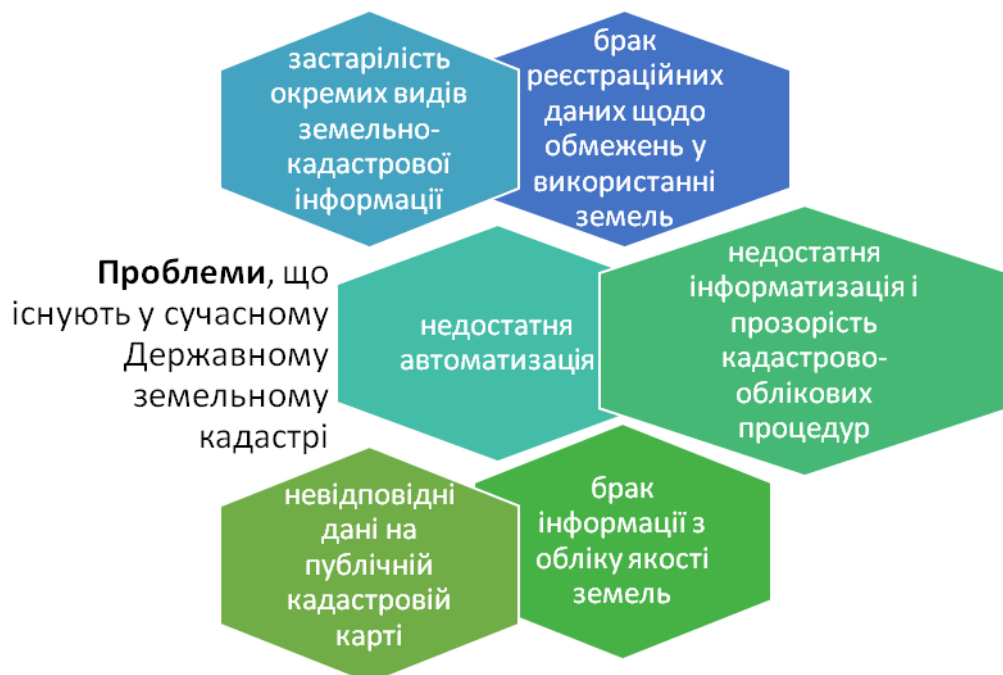


Рис.3.1. Основні проблеми, що існують у Державному земельному кадастрі України

На нашу думку, Державний земельний кадастр потребує ведення обліку земель за якісними показниками у сучасних тенденціях, актуалізації відомостей про стан ґрунтового покриву з застосуванням сучасних обстежень та наданням характеристики сільськогосподарських угідь, забезпеченістю поживними речовинами, кислотністю, еродованістю, засоленістю, солонцюватістю тощо. Це дасть можливість вирішувати питання моніторингу земель та їх раціонального використання.

Нормативно-правові аспекти продажу прав оренди земель сільськогосподарського призначення визначаються за законодавчими актами та постановами, основні з яких представлені на рис. 3.2.



Рис. 3.2. Законодавчі та нормативно-правові акти з питань оренди земель

Особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення розглядаються із урахуванням цільового призначення, належності їх певним суб'єктам, повноважень державних органів по управлінню землями.

3.2. Вдосконалення державного контролю за використанням та охороною земель, що перебувають в оренді

Організаційні аспекти, що регулюють процес проведення земельних торгів сформовані на рис. 3.3. Виділено 4 найважливіших критерії: організатор, виконавець, переможець та короткий опис процесу.



*Рис. 3.2. Організаційне забезпечення продажу прав оренди**

*Розроблено на основі даних []

Організаційні аспекти забезпечення продажу прав оренди включають декілька етапів, завершальним з яких є – передача земельної ділянки у користування на правах оренди, з дотриманням усіх законодавчих вимог.

Ефективність законодавства пов'язане з середовищем його дії, це система з багатьох ланок: політичного регулювання, стану економіки держави та світу,

якості нормативно-правових актів та ефективної роботи установ та організацій, що наділені відповідними функціями керування та контролю.

Право регулювання земельних відносин належить органам влади та господарського управління, які забезпечують дотримання норм чинного законодавства в процесі своєї діяльності.

Один з основних органів, що створює середовище дії земельного права є центральний орган виконавчої влади – Держгеокадастр України.

Особливій охороні підлягають землі сільськогосподарського призначення, адже вони переважають за своєю площею від усього земельного фонду України та якісним характеристиками. Отже, робота Держгеокадастру України має бути спрямована на забезпечення особливої охорони земельних ресурсів країни, включаючи й сільськогосподарські землі.

На сьогодні, Держгеокадастр України не має змогу проводити повноцінний контроль за використанням та охороною земель сільськогосподарського призначення, це підтверджується статистичною інформацією [000].

За вересень 2019 року територіальними органами Держгеокадастру було проведено 2219 перевірок дотримання вимог земельного законодавства та виявлено 1006 порушень, що складає майже 50 %, тобто порушення виявлені за кожною другою перевіркою.

Загалом, нараховано 5,30 млн грн відшкодування збитків за:

- самовільне зайняття;
- використання не за цільовим призначенням;
- зняття родючого шару ґрунту.

За результатами проведених перевірок інспекція направила 81 справу про порушення вимог, включаючи з характерними ознаками злочину.

Загалом, основний об'єкт перевірки є земля, як об'єкт з точки зору нерухомості. Проте, шкода заподіяна родючості сільськогосподарських угідь є найвищою проблемою, котра тягне великі та несправні наслідки, але досі не є предметом інспекційної діяльності.

За своєю сутністю, управління з контролю за використанням та охороною земель є важливим інструментом в сільськогосподарській діяльності, котрий захищає права суб'єктів господарювання та діє на підставі чинного законодавства. Проте, здійснювати контроль лише за правомірністю отримання земельних ділянок у власність чи користування, їх цільовим призначенням, наявністю у землевласників і землекористувачів правовстановлюючих документів недостатньо для всебічного розвитку системи охорони земель.

На сьогодні постає потреба у створенні раціонального механізму управління у сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності, запобігання зловживанням, недопущення соціальної напруги.

Стратегія удосконалення механізму управління в сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними [] описує ряд проблем, що притаманні земельним ресурсам України:

- надмірна розораність земель;
- значна площа деградованих, малопродуктивних, порушених та техногенно-забруднених земель;
- водна ерозія ґрунтів;
- процеси лінійного розмиву та яроутворення;
- вітрова ерозії, пилові бурі;
- засоленість, солонцюватість, перезволоженість, кислотність, кам'янистість;
- зниження родючості ґрунтів через їх переущільнення,
- гідрометеорологічні та небезпечні екзогенні геологічні процеси і явища (селі, зсуви, обвали, карсти, просідання ґрунту, абразія, руйнування берегів водосховищ тощо).

За останні роки, система залучення заходів економічного та юридичного стимулювання відповідальності в галузі охорони земель є неефективною.

Потрібно забезпечити функціонування регіональних програм і планів розвитку територій, генеральних планів населених пунктів.

Для покращення механізму охорони земель можливо використовувати методи, запропоновані на рис. 3.3.

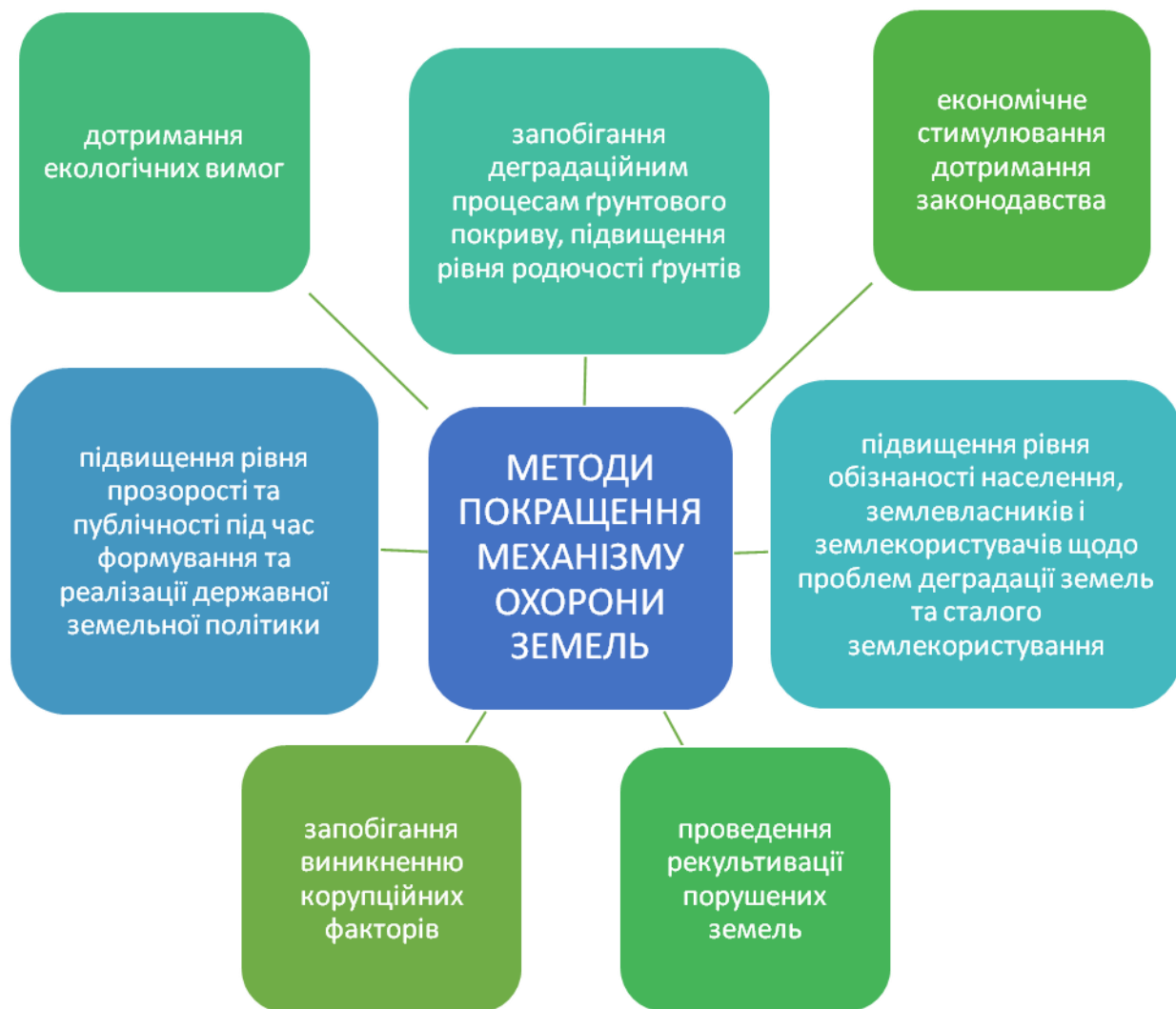


Рис.3.3. Методи покращення механізму охорони земель

Забезпечення функціонування раціональної та ефективної системи управління земельними ресурсами у сфері використання то охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності є першочерговим завданням держави.

Потрібно забезпечити достовірні та коректні дані Державного земельного кадастру, удосконалити систему управління у сфері використання та охорони земель, зберігати та відтворювати родючість ґрунтів, заборонити використання небезпечних, економічно не вигідних земельних ділянок, знизити рівень корупції. Розпочати цивілізований розв'язок проблем по підвищенню рівню ефективності державної земельної політики.

ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ

Дослідження нормативно-правових та організаційних аспектів продажу прав оренди земель сільськогосподарського призначення дозволило сформулювати наступні висновки та пропозиції по вдосконаленню відповідного процесу.

В процесі дослідження генезису понять оренди земель з'ясували, що в умовах обмеженого ринку землі головну роль у формуванні великого конкурентоспроможного виробництва покликана відіграти оренда, яка дозволяє вирішити проблему невідповідності між землеволодінням і землекористуванням. Не змінюючи власника, орендні відносини сприяють руху землі до ефективного господаря, який може раціонально її використовувати при всіх формах господарювання. Визначено, що оренда - це засноване на договорі строкове, платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності.

Нами окреслені загальні теоретико-правові засади оренди земель сільськогосподарського призначення, які полягають у захисті прав орендарів та орендодавців, визначені права та обов'язки осіб, що мають намір займатися сільськогосподарською діяльністю на орендованих землях.

Було обґрунтовано, що оренда є окремим інститутом земельного права, тобто системою правових норм, які регулюються чинним законодавством.

Під час узагальнення українського та всесвітнього досвіду користування, володіння та розпорядження землями сільськогосподарського призначення, можливо виділити 4 підходи до становлення розвитку земельних відносин. По-перше, важливим значенням є використання комп'ютерних технологій і поширення моделей, що ґрунтуються на даних геоінформаційних систем. Наступним заходом є розробка та впровадження нових пілотних проектів, що дозволяють підвищувати прозорість та захищеність даних; використання методів експертної оцінки для визначення загальних пріоритетів розвитку

земельних відносин. Необхідно впровадити застосування показників оцінки розвитку земельних відносин за їх статистичними характеристиками.

При аналізі сучасного стану земельних відносин в Україні визначено, що найпоширенішою формою ринкових відносин в Україні є оренда. На 1 січня 2019 р. в оренді перебувало 20,6 млн. га сільськогосподарських угідь, що складає приблизно 50 % від загальної площі сільськогосподарських угідь, це є визначальним фактором, який впливає на виробничу діяльність нових господарств, який сприяє їх успішному розвитку, підвищенню ефективності використання земель, особливе важливе джерело прибутку орендодавця.

Статистичні дані Головного управління Держгеокадастру в Одеській області щодо продажу прав оренди земель сільськогосподарського призначення проаналізовано та зроблено висновки. Визначено 2018 рік найбільш продуктивним. Максимальна кількість лотів, що були виставлені на торги та їх загальна площа майже вдвічі більша за попередні роки. За зведеними даними з 2013 по 2018 роки є райони, котрі набували права користування земельними ділянками з більшим попитом, ніж інші. Серед них варто виділити Ширяївський, Великомихайлівський, Захарівський та Окнянський райони. Ці райони є сусідніми та лежать у центральній-степовій зоні Одеської області, природно-кліматичні умови цієї зони дозволяють вирощувати чимало сільськогосподарських культур.

При розробці пропозицій щодо удосконалення системи моніторингу та Державного земельного кадастру для укладання договору оренди земель можна зробити висновок, що знищення процедури оцінки землі за її якісними характеристиками та створення агрохімічних паспортів може завдати шкоди як орендодавцям, так і орендарям. Особливо важливий документ, який несе в собі багато відомостей про якісний облік земель – агрохімічний паспорт. Відмова якісної паспортизації земельної ділянки може нести за собою всездозволеність, всебічне порушення законодавства, послаблення контролю за охороною земель та позбавлення гарантій прав осіб, що ведуть господарську діяльність. Ми вважаємо, що агрохімічний паспорт земельної ділянки, навпаки, може існувати

як головний надійний офіційний документ, який надає підстави для укладення іпотечних угод, страховки та інших аспектів.

Забезпечення функціонування раціональної та ефективної системи управління земельними ресурсами у сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності є першочерговим завданням держави.

Аби вдосконалити функції державного контролю за використанням та охороною земель, що перебувають в оренді потрібно забезпечити достовірні та коректні дані Державного земельного кадастру, удосконалити систему управління у сфері використання та охорони земель, зберігати та відтворювати родючість ґрунтів, заборонити використання небезпечних, економічно невігідних земельних ділянок, знизити рівень корупції. Розпочати цивілізований розв'язок проблем по підвищенню рівню ефективність державної земельної політики.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Аграрна реформа в Україні / П.І. Гайдуцький, П.Т. Саблук, Ю.О. Лупенко та ін / за ред. П.І. Гайдуцького. – К.: Вид-во ННЦ ІАЕ, 2005. – С. 10, 230.
2. Данкевич А. Є. Світовий досвід оренди земель / А. Є. Данкевич // Економіка АПК. - 2007. - № 3. – 302 с.
3. Єрмоленко В. Категорія «сільськогосподарська діяльність» в аграрному праві / В. Єрмоленко // Підприємництво, господарства і право. - 2007. - № 4. - С. 124127.
4. Закурін М. К. «Проблеми та перспективи правового регулювання земельних відносин та застосування земельного законодавства при вирішенні справ, пов'язаних з укладанням договорів оренди землі» – Херсон. - 2008. —190 с.
5. Земельна реформа та земельні відносини в Україні: посібник для журналістів— URL: <http://www.myland.org.ua/index.php?id=381&lang=uk>.
6. Земельне право України: підручник. / А.М. Мірошніченко; М-во освіти і науки України, Київ. нац. ун-т ім. Т. Шевченка. – К.: Правова єдність [та ін.], 2009. – С. 312.
7. Земельний кодекс України, від 25.10.2001 № 2768-III із змінами. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 11.10.2019)
8. Земельний кодекс України: від 18 грудня 1990 р. : у редакції Закону України № 2196-XII від 13 березня 1992 р. (втратив чинність з 1 січня 2002 р. на підставі Кодексу № 2768-III від 25 жовтня 2001 р.) // Відомості Верховної Ради України. - 1992. - № 25. - Ст. 354.
9. Земельний кодекс України: від 18 грудня 1990 р. № 561-XII (втратив чинність з 1 січня 2002 р. на підставі Кодексу № 2768-III від 25 жовтня 2001 р.) // Відомості Верховної Ради УРСР. - 1991. - № 10. - Ст. 98. 34

10. Земельний кодекс Української РСР від 8 липня 1970 р. (втратив чинність на підставі Постанови Верховної Ради УРСР № 562-ХІІ від 18 грудня 1990 р.) // Відомості Верховної Ради УРСР. - 1970. - № 29. - Ст. 205.
11. Ільків Н. В. Оренда земель сільськогосподарського призначення: теоретичні й практичні аспекти : [монографія] / Н. В. Ільків ; [за заг. ред. Н. І. Титової]. - Львів : ЛьвДУВС, 2008. - 296 с.
12. Ільницька Н. Оренда земель як правова форма їх використання // Право України. – 2000. – №8. – С. 47.
13. Коваленко Т. О. Правові питання орендної плати за землю / Земельне право України. — 2006. - № 3. — 312 с.
14. Конспект лекцій з навчальної дисципліни «Земельне право України» (для студентів денної форми навчання напрямку 6.070908 – «Геоінформаційні системи») / Авт.: Харитонов О.В. – Харків: ХНАМГ, 2008. – С. 75.
15. Корнєєв Ю.В., Мацелик М.О. Земельне право: Навч. пос. – К.: Центр учбової літератури, 2009. – С. 40.
16. Краснов Н. И. Право пользования землями сельскохозяйственного назначения / Н. И. Краснов // Аграрная реформа в Российской Федерации: правовые проблемы и решения / [Башмаков Г. С., Беляева З. С., Козырь М. И., Краснов Н. И. и др.]; отв. ред. З. С. Беляева, О. А. Самончик. - М. : Изд-во ИГиП РАН, 1998. -С.146167.
17. Кулинич П. Ф. Охорона землі як основного національного багатства: конституційний аспект / П. Ф. Кулинич // Часопис Київського університету права. - 2011. - № 1. - С. 235-239.
18. Мартин А.Г., Тихенко О.В., Паламарчук Л.В. Земельний кадастр: навчальний посібник. Київ: Медінформ, 2015. – 550 с.
19. Оніщенко Н. М. Проблеми розвитку національної правової системи / Н. М. Оніщенко // Правова держава : зб. наук. праць. - К.: Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2009. - Вип. 20. - С. 81-88.
20. Паєвська Є.Є., Мовчан Т.В. Проблеми законодавчого врегулювання процедури проведення електронних земельних торгів. Матеріали Другої

- студенської науково-практичної конференції 19 червня 2019 р., м. Одеса.
– Одеса: ОДАУ, 2019
- 21.Постанова Верховної Ради Української РСР «Про земельну реформу» // ВВР. – 1991. – №10. – ст. 100.
 - 22.Постанова від 21.06.2017 р. № 688. Київ. Деякі питання реалізації пілотного проекту із запровадження електронних земельних торгів і забезпечення зберігання та захисту даних під час їх проведення <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/688-2017-п>
 - 23.Про Державний Земельний кадастр : закон України від 07.07.2011 р. № 3613, в ред. від 01.03.2016 р. / Верховна Рада України. – URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>.
 - 24.Про оренду землі : закон України від 06.10.1998 р. № 161, в ред. від 20.12.2015 р. / Верховна Рада України. – URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/161-14>.
 - 25.Про охорону земель : закон України від 19.06.2003 р. № 962, ред. від 27.06.2015 р. / Верховна Рада України. – URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/962-15>.
 - 26.Про оцінку земель: Закон України від 11 лютого 2003 р. № 1378-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15> (дата звернення 10.10.2019).
 - 27.Статистичні дані Головного управління Держгеокадастру в Одеській області за 2013-2018 роки
 - 28.Титова Н. І. Землі сільськогосподарського призначення: поняття, особливості, склад (правові аспекти) / Н. І. Титова // Землі сільськогосподарського призначення: Права громадян України : наук.-навч. посібник / [за ред. Н. І. Титової]. - Львів : ПАІС, 2005. - С. 9-28.
 - 29.Федоров М.М. Особливості формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні / М.М. Федоров // Економіка АПК. – 2007. – №5. – С. 73.

30. Фомина Л. П. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения / Л. П. Фомина // Правовой режим земель в СССР. - М. : Наука, 1984. - С. 9-44.