

**АНАЛІЗ ПРОДАЖУ ПРАВА ОРЕНДИ  
ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ  
ДЕРЖАВНОЇ ВЛАСНОСТІ**

*Ю. Гуцуляк, д. е. н., Р. Таратула, к. е. н.  
Львівський національний аграрний університет*

**Постановка проблеми.** Оренда землі може стати запорукою сталого розвитку сільського господарства, потужним важелем залучення інвестицій в аграрний сектор. Це можна реалізувати лише в тому разі, коли об'єктом застави буде право оренди земель сільськогосподарського призначення на певний строк.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Формування методологічних і практичних засад орендного землекористування є результатом наукових досліджень низки учених, серед яких Ю. С. Бездушна, Л. М. Братчук, Ф. Ф. Бутинець, М. М. Геєнко, А. Є. Данкевич, Д. С. Добряк, Г. Г. Кірейцев, Ю. А. Лузан, О. В. Назаренко, Л. Я. Новаковський, П. Т. Саблук, А. М. Третяк, М. М. Федоров та ін.

**Постановка завдання.** У розвиток теми ми провели аналіз сучасного нормативно-правового забезпечення ринку земель в Україні, запропонували підходи щодо визначення правових, організаційних та економічних засад, які виникають у процесі підготовки та продажу лотів на земельних торгах для забезпечення подальшого розвитку ринкових земельних відносин, активізації інвестиційної діяльності, збільшення надходжень до державного та місцевих бюджетів.

**Виклад основного матеріалу.** Для основної маси сільгоспвиробників питання продажу права оренди є новацією. Про продаж права оренди вони майже не чули, а тим більше не використовували на практиці, хоча можливість розпорядження майновими правами, до яких належить і право оренди, надається нормами [Цивільного кодексу України](#)[4].

З метою захисту права власності Українського народу на землі сільськогосподарського призначення державної власності розроблено проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення порядку продажу права оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення».

У законопроекті запропоновано не продовжувати дію мораторію (заборони на відчуження та зміну цільового призначення земельних ділянок сільськогосподарського призначення), а зробити цю норму постійно діючою, що дасть змогу захистити права 7 млн селян, які набули права на земельну частку (пай) загальною площею майже 28 млн га, а також не допустити скуповування земель сільськогос-

подарського призначення державної власності, яких на сьогодні налічується понад 10 млн га. Йдеться не про вдосконалення порядку продажу права оренди земель сільськогосподарського призначення, а про ревізію державної політики у сфері земельних відносин на користь націоналізації з остаточним накладанням безстрокового мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення [1].

Згідно з чинним законодавством державну землю в Україні можна отримувати безкоштовно у власність або в оренду поза конкурсом. Додайте до цього, що землю розпоряджається не виборний орган місцевого самоврядування, і ви отримаєте величезне джерело корупції.

В Україні укладено майже 4,8 млн договорів оренди земельних паїв загальною площею понад 17 млн гектарів. Понад 75% з них – оренда приватних земель. У грошовому еквіваленті річна орендна плата за цими угодами становить 12 млрд грн, але вона дуже різна залежно від регіону.

У 2014 р. Податковий кодекс України встановив мінімальну ціну оренди державної землі у розмірі 3% від нормативної оцінки, що становить 773 грн за гектар (див. рис.). У разі передавання державної землі поза аукціоном часто використовується саме ця мінімальна ціна.

Давайте порівняємо це з даними Держгеокадастру щодо вартості оренди у разі проведення аукціону.

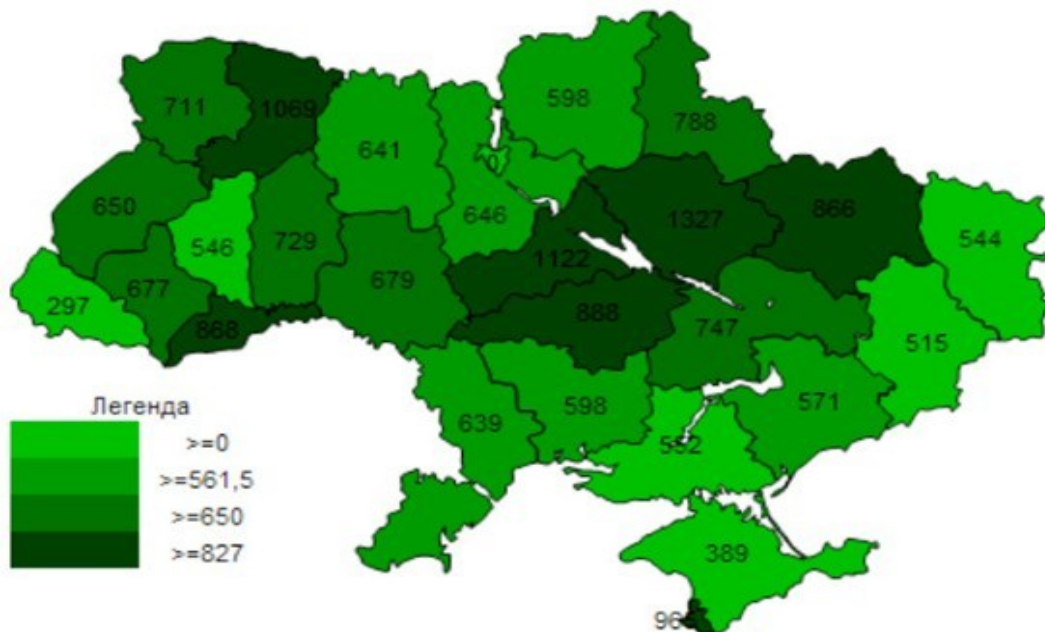


Рис. Середня орендна плата за аграрні землі, квітень 2015 р., грн/га.

Протягом 2009–2012 рр. районні державні адміністрації продали право на оренду восьми земельних ділянок сільськогосподарського призначення площею 238 га.

З 1 січня 2013 р. розпорядниками земельних ділянок сільськогосподарського призначення є Держгеокадастр України та його територіальні органи.

Територіальними органами Держгеокадастру вжито низку заходів з метою забезпечення продажу прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Зокрема:

- за результатами аналізу матеріалів інвентаризації, іншої землевпорядної документації, звернень юридичних та фізичних осіб здійснено добір земельних ділянок, що користуються попитом та права на які може бути продано на земельних торгах;

- внесено такі земельні ділянки до переліків земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності з метою продажу права на них на земельних торгах (надалі Перелік) для їх оприлюднення на офіційному сайті Держгеокадастру України;

- отримано від голів місцевих рад пропозиції про внесення до переліку земельних ділянок. Особливу увагу звернено на земельні ділянки, які використовуються агроформуваннями без укладених договорів оренди.

Загальний перелік у Львівській області налічував 315 земельних ділянок площею 6,96 тис. га. На сьогодні продано право оренди 35 земельних ділянок загальною площею 971,9 га. Кінцевий розмір орендної плати становить 1,7 млн грн, що у 3,5 раза перевищує стартовий (стартовий розмір – 493,2 тис. грн).

На земельні торги було запропоновано 45 земельних ділянок площею 1247,5 га для ведення товарного сільськогосподарського виробництва терміном на 14 років. Стартовий розмір річної орендної плати становив 826,7 тис.га.

Щодо 10 земельних ділянок торги не відбулися у зв'язку з тим, що не було подано жодної заявки на участь у земельних торгах, хоча спочатку стосовно цих земельних ділянок були звернення зацікавлених осіб.

Станом на 14 серпня 2015 року перелік містив 291 земельну ділянку. У результаті продажу на земельних торгах 13.08.2015 року 11 земельних ділянок перелік сьогодні охоплює 280 земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва загальною площею 5,98 тис. га.

Найбільше до переліку внесено земельних ділянок у Золочівському (43), Сокальському (37), Дрогобицькому (33), Жидачівському (31), Бродівському (27), Рахівському (17) та Стрийському (16) районах, найменше – у Яворівському (1), Пустомитівському (3) та Жовківському (4) районах.

Не внесено до Переліку жодної земельної ділянки у Сколівському, Старосамбірському і Турківському районах.

У гірських районах відсутні будь-які звернення від юридичних чи фізичних осіб щодо бажання придбати земельні ділянки, хоча відділи Держгеокадастру цих районів пропонували такі.

Із 58 лотів подано оголошення про проведення земельних торгів по 32 земельних ділянках сільськогосподарського призначення загальною площею 910,5 га. Стартовий розмір річної орендної плати становить 795,7 тис. грн.

Сьогодні Львівська область займає шосте місце в Україні за внесенням до Переліку земельних ділянок сільськогосподарського призначення та станом на

01.08.2015 року – шосте місце з продажу на оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

На території області проінвентаризовано та внесено в систему ДЗК земельні ділянки кількістю 4294 загальною площею 60,8 тис.га, з них ріллі – 16,8 тис. га

Загальна площа проінвентаризованих земель сільськогосподарського призначення державної власності, які передано у власність та надано у користування, становить 1,96 тис. га.

Зокрема 731 га у кількості 52 земельних ділянок передано у власність громадянам та учасникам АТО для ведення садівництва, особистого селянського господарства.

Надано в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, ведення фермерського господарства та інших цілей 41 земельну ділянку площею 1224 га.

Ще 177 проінвентаризованих земельних ділянок сільськогосподарського призначення площею 3,9 тис. га внесено до переліків земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності для продажу права на них на земельних торгах (із 315 земельних ділянок площею 6,96 тис. га). Продано на земельних торгах право на оренду 23 земельних ділянок площею 0,7 тис. га

Проблемні питання, які виникають у процесі підготовки та продажу лотів на земельних торгах:

- при визначенні виконавця земельних торгів – заявку на участь подає лише одна ліцензована організація, тому проводяться повторні конкурси, що призвело до встановлення монополії на проведення торгів однією фірмою, яка має ліцензії на надання цього виду послуг. Крім того, проведення повторних конкурсних торгів збільшує термін підготовки лотів до проведення земельних торгів;

- погодження органами місцевого самоврядування земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які вносяться до переліку та на які є призначення юридичних і фізичних осіб. Органи місцевого самоврядування іноді безпідставно відмовляються погодити земельні ділянки для продажу прав на них на земельних торгах, аргументуючи це тим, що голови місцевих рад одноосібно не можуть приймати такі рішення, і виносять їх на розгляд місцевих рад;

- затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок сесіями районних рад (Бродівський та Стрийський райони).

Затвердження і практична реалізація Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення порядку продажу права оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення» матиме такі позитивні соціально-економічні наслідки [3]:

- збільшення інвестиційних можливостей аграрного сектору, зокрема через розвиток іпотечного кредитування під заставу права оренди земель сільськогосподарського призначення;

- раціональний перерозподіл земель сільськогосподарського призначення та оптимізація їх використання;

- підвищення ефективності використання природно-ресурсного потенціалу

земель сільськогосподарського призначення та забезпечення стратегічної продовольчої безпеки держави;

- унеможливлення скуповування сільськогосподарських земель;
- підвищення економічного благополуччя населення, створення на селі міцного економічно активного середнього класу;
- поступове повернення у державну власність земель, які не мають ефективних власників [2];
- посилення впливу держави й територіальної громади на земельно-господарські відносини на селі.

**Висновки.** Найбільш оптимальним способом вирішення проблем, спричинених діючим мораторієм на купівлю-продаж сільськогосподарських земель, є удосконалення інституту оренди сільськогосподарських земель, що сприятиме підвищенню інвестиційної привабливості та економічної віддачі сільськогосподарських земель, подоланню наслідків надмірної парцеляції таких земель.

#### **Бібліографічний список**

1. Данкевич А. Є. Розвиток орендних земельних відносин у сільському господарстві : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук : спец. 08.07.02 / Данкевич А. Є. – К., 2005. – 20 с.
2. Добряк Д. С. Актуальні проблеми законодавчого забезпечення розвитку ринку земель в Україні / Добряк Д. С., Мартин А. І., Паламарчук Л. В. // Землеустрій і кадастр. – 2006. – № 2. – С. 3–7.
3. Назаренко О. В. Орендні земельні відносини та механізм їх удосконалення в ринкових умовах : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук : спец. 08.07.02 / Назаренко О. В. – Харків, 2006. – 20 с.
4. Цивільний кодекс України: Прийнятий 16.01.2003 № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40.

#### **Гуцуляк Ю., Таратула Р. Аналіз продажу права оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності**

Проведено аналіз сучасного нормативно-правового забезпечення ринку земель в Україні. Запропоновано підходи щодо визначення правових, організаційних та економічних засад, які виникають у процесі підготовки та продажу лотів на земельних торгах для забезпечення подальшого розвитку ринкових земельних відносин, активізації інвестиційної діяльності, збільшення надходжень до державного та місцевих бюджетів.

**Ключові слова:** оренда, мораторій, земельна ділянка, земельні торги.

#### **Hutsulyak Yu., Taratula R. The analysis sales of the right to lease agricultural land of state ownership**

The authors has analyzed of the modern regulatory and legal support land market in Ukraine. The propose approaches to determine the legal, organizational and economic principles that arise in the process of preparing and selling land lots for ensuring the further development of land market relations, activization of investment activities, increase revenues to the state and local budgets.

**Key words:** lease, moratorium, land plot, land auction.

**Гуцуляк Ю., Таратула Р. Анализ продажи права аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения государственной собственности**

Проведен анализ современного нормативно-правового обеспечения рынка земель в Украине. Предложены подходы к определению правовых, организационных и экономических основ, которые возникают в процессе подготовки и продажи лотов на земельных торгах для обеспечения дальнейшего развития рыночных земельных отношений, активизации инвестиционной деятельности, увеличения поступлений в государственный и местные бюджеты.

**Ключевые слова:** аренда, мораторий, земельный участок, земельные торги.