

ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО; АГРАРНЕ ПРАВО; ЕКОЛОГІЧНЕ ПРАВО

УДК 349.41

DOI <https://doi.org/10.32782/1813-338X-2024.3.8>

М. В. Кнапець

аспірант

Навчально-наукового інституту права

Національного університету водного господарства та природокористування,
помічник судді Північно-західного апеляційного господарського суду

ПОНЯТТЯ ТА СУТНІСТЬ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ. ЇЇ ОСОБЛИВОСТІ У СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ

Земля є одним із найцінніших ресурсів для людства, а її володіння і використання є ключовими питаннями для аграрного сектору та економіки в цілому. У статті розглядається важлива роль оренди землі в управлінні земельними ресурсами в Україні, аналізується її правова природа, а також оцінюється важливість цього інституту для розвитку сільського господарства.

Конституція України та Земельний кодекс визначають землю як національне багатство, яке потребує особливої охорони. Земельна реформа, що триває в Україні, спрямована на створення нових організаційно-правових форм для ефективного землекористування, зокрема через механізм оренди.

Оренда землі є важливим інструментом для розвитку сільського господарства, забезпечуючи підприємцям можливість користуватися земельними ресурсами без необхідності їхнього придбання. Водночас оренда забезпечує стабільний дохід власникам землі. В Україні орендні відносини регулюються спеціальними законами, однак існують певні правові та економічні виклики, які потребують подальшого врегулювання для забезпечення ефективного функціонування цього механізму.

Аналіз автора націлений на правові аспекти оренди, визначені Конституцією України та Земельним кодексом, а також основні етапи земельної реформи, які вплинули на розвиток орендних відносин.

Земельна реформа, що триває в Україні, значно вплинула на трансформацію аграрного сектору. Зокрема, оренда землі дозволяє сільськогосподарським підприємствам ефективно використовувати землю, зберігаючи її продуктивність. Важливим аспектом оренди є її гнучкість, що дає змогу адаптуватися до економічних змін.

Стаття обговорює переваги оренди як засобу забезпечення доступу до земельних ресурсів. Особлива увага приділяється необхідності вдосконалення нормативно-правової бази та державного контролю за використанням землі, щоб уникнути неефективного та незаконного використання.

У статті підкреслюється необхідність вдосконалення правового регулювання орендних відносин для забезпечення прозорості, справедливості та ефективного використання земельних ресурсів.

Висновок статті підкреслює ключову роль оренди землі у розвитку аграрного сектору в Україні, що створює умови для економічного зростання та сталого, раціонального та ефективного використання природних ресурсів.

Ключові слова: земля, оренда, сільське господарство, користування, контроль за використанням землі, договір оренди, державне регулювання, моніторинг земельних відносин.

Постановка проблеми. Земля є критично важливим ресурсом для людства, особливо в контексті сільського господарства, будівництва та економіки в цілому. Питання володіння та користування землею набуває все більшої актуальності, особливо у сучасних умовах реформування аграрного сектору в Україні.

Оренда землі, як один з ключових інструментів використання цього ресурсу, викликає численні дискусії і потребує детального аналізу.

Оренда землі, як складне і багатогранне явище, потребує всебічного вивчення, оскільки вона не тільки є способом ефективного використання земельних ресурсів, але й впливає на соціально-економічні процеси в регіонах.

Крім того, необхідність модернізації правового регулювання орендних відносин в умовах ринкової економіки вимагає детального аналізу та узгодження інтересів усіх учасників – держави, орендодавців і орендарів. Це дозволить забезпечити більш ефективне функціонування аграрного сектору та досягти соціально-економічної стабільності в Україні.

Отже, проблема оренди землі в Україні вимагає комплексного підходу до її дослідження та регулювання, що включає юридичні, економічні та соціальні аспекти.

Мета статті полягає в аналізі та розкритті значення оренди землі в контексті сучасних земельних відносин в Україні, з особливим акцентом на її вплив на сільське господарство та економіку в цілому. Автор прагне підкреслити важливість ефективного регулювання орендних відносин для забезпечення стабільності та розвитку сільського господарства в Україні.

Земля є одним з найважливіших ресурсів для людства, а питання володіння та користування нею має велике значення для сільського господарства, будівництва та економіки в цілому. У цьому контексті оренда землі є актуальним питанням, що викликає великий інтерес і дискусії. У цій статті розглядається поняття та сутність оренди землі, визначаються основні аспекти цієї теми та оцінюється її важливість у контексті сучасного бізнес-середовища та особливо у сільському господарстві.

Статтю 14 Конституції України визначено, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується [1]. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону. Аналогіч-

ний зміст містить стаття 1 Земельного кодексу України [2].

Реформи в аграрному секторі економіки України базуються на трансформації відносин власності та послідовному розвитку відносин власності на землю і майно. За останні роки створено важливу нормативно-правову базу аграрної реформи, здійснено низку напрацювань щодо її науково-методичного забезпечення, отримано перший успішний досвід функціонування нових організаційно-правових структур в аграрному виробництві.

У центрі аграрної реформи – реорганізація земельних відносин у сільськогосподарському виробництві. Реформування земельних відносин є одним з найскладніших питань і найважливішим напрямком реалізації аграрної політики. Це пов'язано з реформою власності на землю, тобто володіння, користування і розпорядження земельними ресурсами як основним засобом виробництва в сільському господарстві.

Земельна реформа, яка зараз відбувається в Україні є четвертою земельною реформою за останні 150 років [4]. Земельні реформи на регіональному та національному рівнях мали значний вплив на створення української земельної системи. Земельна реформа в Україні здійснила вагомий вклад у створення нової багаторівневої економіки. Значна частина сільськогосподарських підприємств набула нових організаційно-правових форм, які дають їм змогу розширити свої права та повноваження у здійсненні власного вибору.

Земельна реформа в Україні є однією з найтриваліших у світі і має багато особливостей. Основними цілями української земельної реформи, яка розпочалася в 1991 році було запобігання експропріації землі для забезпечення рівноправного розвитку різних форм сільського господарства.

Перший етап земельної реформи був практично завершений наприкінці 1990-х років, коли фермери отримали сертифікати, що підтверджували їхнє право на отримання земельних часток (паїв) в натурі (на місцевості) від колгоспів. Потім, між 2000 і 2010 роками, відбулося масштабне розпаювання і приватизація сільськогосподарських земель серед колишніх працівників і пенсіонерів колективних сільськогосподарських підприємств.

Тривала реалізація земельної реформи та перехід до земельних відносин на ринкові засади створили невирішені проблеми в системі управління земельними відносинами. Сільське

господарство зазначало значних змін внаслідок проведення земельної реформи та запровадження ринкових засад. Значні зміни відбулися в аграрному секторі, особливо в земельних відносинах приватної власності. Орендні відносини в сільському господарстві є новим видом економічної діяльності. Оренда землі набула іншого характеру та змісту.

З огляду на ці цілі та завдання, які наразі визначені Кабінетом Міністрів України перед органами, які здійснюють земельну реформу можна прийти до висновку, що наразі така реформа перебуває на завершальному етапі [5].

Одну з перших монографій, присвячених регулюванню відносин, що виникають з оренди землі в Україні, опублікував у 1992 році професор О.Погрібний. У цій монографії вчений дослідив природу, зміст, види та форми відносин оренди землі, тобто вивчав правовідносини оренди в цілому та значення таких відносин для селянських (фермерських) господарств [8].

Характер земельного ресурсу є унікальним, і це визначає зміст земельних відносин. Вони визначають зміст усіх основних складових земельних відносин. Зокрема, ці особливості пояснюють необхідність того, що суспільство повинно здійснювати суворий контроль за характером і наслідками використання землі та визначати основні засади державної політики у сфері аграрного землекористування – охорони землі як невід'ємної частини навколишнього природного середовища, забезпечення її збереження, консервація, відтворення та підвищення якості земель сільськогосподарського призначення.

Оренда землі є важливим аспектом володіння та розвитку сільського господарства. Це спосіб використання земельних ресурсів для розвитку фермерських господарств, будівництва та інших цілей на взаємовигідних умовах.

Поняття — "оренда" утворилося від середньовічного *renda, renta* (лат. – *reditta, arendarre*, франц. – *rente*), що означає тимчасову передачу (найом) майна за плату. ОРЕ́НДА (польс. *agenda*, від пізньолат. *agrendare* – здавати в найми, наймати) – надання майна в тимчасове (строкове) платне користування. В українських нормативно-правових актах має те саме значення, що й майнові найми. У деяких країнах (зокрема в Німеччині, Швейцарії) під орендою розуміють найми лише такого майна, що дає прибуток [3].

Оренда є гнучким інструментом для створення нових сільськогосподарських виробни-

чих структур та втілення соціально-економічних проєктів. В економічній літературі існує багато визначень поняття "оренда землі" та поглядів на її місце в системі відносин, але єдиного підходу не існує [6].

Оренда землі – це складне та багатоаспектне явище. Протягом століть вона зарекомендувала себе як розвинена форма господарювання по всьому світу. Економічна природа орендних відносин дозволяє створити сприятливі умови для роботи ініціативних і працьовитих людей, відроджує багатовікову любов до землеробства українських селян, піднімає сільське господарство на рівень провідних країн світу та забезпечує землевласникам стабільні доходи у вигляді рентної плати.

Однак, в юридичній науці, оренда землі – це специфічна форма землекористування, в основу якої покладено строкове, платне володіння та користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення на основі відповідного договору, що передбачає передачу її власником орендареві, який відповідає вимогам, визначеним законодавством, для здійснення підприємницької діяльності за умови раціонального використання природних властивостей земельних ресурсів [2].

Незважаючи на очевидність і беззаперечність поняття "оренда", все ще існують деякі теоретичні суперечливі та нез'ясовані аспекти.

Це пов'язано з відсутністю сучасного досвіду її використання, високими темпами змін в економічній системі, відсутністю традицій, внутрішніми протиріччями в її природі та економічному змісті, а головне – складністю і багатогранністю самого явища. Саме явище має економічні, соціальні, політичні, організаційні, адміністративні, правові та інші аспекти. Зміст оренди виникає на різних стадіях відтворювального процесу, тому існує достатньо багато різноманітних визначень оренди, які потребують вивчення та узагальнення.

Оренда більш ефективно (порівняно з купівлею-продажем) вирішує проблеми невідповідності землеволодіння і землекористування, оскільки вона є більш гнучкою, динамічною, безпосередньо враховує рівень розвитку продуктивних сил, виробничо-фінансові можливості і землекористувача, і землевласника [7]. В той же час оренда землі виконує соціальні функції, створюючи умови для доступу до земельних ресурсів тих, хто не має їх у власності, та забезпечує умови для здійснення підприємницької діяльності в сільському господарстві

шляхом створення господарюючих одиниць за умови відсутності можливості початкового економічного вкладу у розвиток свого бізнесу.

Оренда землі - це угода, за якою власник земельної ділянки (орендодавець) передає право користування цією землею іншій особі (орендарю) на певний строк за визначену плату. Оренда землі може мати різні умови, такі як тривалість, розмір плати, призначення землі та умови використання.

Основна сутність оренди землі включає такі ключові аспекти:

- право користування: орендар отримує право використовувати земельну ділянку згідно з умовами угоди, але власник залишається власником землі.

- тривалість: угода про оренду землі може бути укладена на певний строк, після закінчення якого угода може бути продовжена або розірвана.

- плата: орендар сплачує власнику землі певну суму грошей як орендну плату за користування землею.

- призначення землі: угода може містити обмеження щодо того, як земельна ділянка може бути використана, наприклад, для сільськогосподарських цілей, житлового будівництва або комерційної діяльності.

Зазначені ключові аспекти оренди землі вказуються на особливості поняття "оренда землі" та відрізняють її від інших видів оренди та правовідносин, пов'язаних із землею.

Основними елементами договору оренди, ймовірно, є оплата, строковість володіння, користування. Але в цих елементах відсутній рух, поштовх до саморозвитку [7].

Оренда землі є важливим аспектом власності та розвитку сільського господарства. Це спосіб, за яким земельні ресурси можуть бути використані для розвитку господарства, будівництва чи інших цілей за взаємовигідних умов для обох сторін.

Багатогранність функціонування договорів оренди вимагає комплексного підходу до їх вивчення та вдосконалення. З цією метою подальшого розвитку потребують теоретичні засади цього явища.

Земля є важливим ресурсом для сільського господарства, і оренда землі є одним з основних способів отримати право на її використання в сільськогосподарських цілях.

В Україні оренда землі є важливою формою використання земельних ресурсів, зокрема в аграрному секторі. Оренда землі сільсько-

господарського призначення має свої особливості, які вимагають відповідного регулювання та контролю з боку держави.

На території сучасної України орендні правовідносини знайшли своє законодавче відображення лише в кінці 90-х років ХХ століття, цьому сприяло формування трудових колективів, що використовували право оренди, орендний підряд, внутрішньогосподарську оренду, тощо.

Орендні земельні відносини сприяють адаптації сільських товаровиробників до умов ринкової економіки та вирішенню соціально-економічних питань.

Оренда землі широко використовується в сільськогосподарському виробництві у всьому світі. У незалежній Україні законодавчо було відроджено приватну власність на землю та право на її оренду. На сучасному етапі оренда землі дозволяє новоствореним сільськогосподарським організаціям оптимізувати масштаби землекористування, надавати фінансову підтримку сільським жителям через орендну плату, а також наповнювати дохідну частину місцевих бюджетів за рахунок оренди земель державної та комунальної власності.

Обов'язковою умовою ефективної еволюції оренди землі є відповідне нормативно-правова регулювання (забезпечення). З прийняттям у 2001 році Верховною Радою України нової редакції Земельного кодексу України та внесенням змін і доповнень до Закону України "Про оренду землі" було створено правовий горизонт для подальшого розвитку орендних земельних відносин. Однак ринкове оточення вимагає формування відповідного економічного механізму регулювання орендних земельних відносин.

Важливою ознакою поняття оренди землі є його соціально-економічна спрямованість. У результаті демонополізації земель сільське населення забезпечено земельними ділянками. Місцеві бюджети отримали нове джерело доходів у вигляді орендної плати. Однак самі селяни зважаючи на свою юридичну необізнаність та суб'єктивні фактори отримують орендну плату у значно нижчих розмірах, що ймовірно пов'язано із тим, що вони вважають, що краще передати в оренду земельну ділянку першому бажаному чим залишитися без орендаря.

Іноземний та національний досвід показує, що орендне землекористування сприяє розвитку підприємницької діяльності у сільському господарстві. Орендний механізм є ефективним мотиваційним фактором, який забезпечує

стабільний прибуток власнику землі, який передає землю в оренду та заохочує більш ефективне використання землі для орендарів.

Створення нових агроформувань, господарювання яких базується на основі оренди, сприяло підвищенню ефективності сільськогосподарського виробництва. Кількість збиткових підприємств зменшилася, а їх прибутковість зросла.

Поняття оренди забезпечує оптимальний масштаб землекористування та сприяє розвитку підприємницької діяльності в сільському господарстві. Починаючи з 2021 року в Україні почало активно розвиватися крафтове виробництво в агропромисловому комплексі і оренда землі є актуальною на початкових стадіях такої ініціативної діяльності. Відмічаючи позитивне значення оренди як способу господарювання, потрібно звернути увагу на недостатній рівень розробки окремих положень орендного законодавства, що стає на заваді її ефективного розвитку.

Суб'єкти орендних відносин повинні повною мірою реалізувати всі правомочності, закладені в тріаді "володіння, користування та розпорядження" земельними ділянками.

Подальший їх розвиток пов'язаний із становленням конкурентного середовища, вільної реалізації суб'єктами договору оренди зазначених правомочностей, розвитком заставних операцій з метою залучення середньо- та довгострокових кредитів [9]. Досить актуальним є питання можливості отримувати кредити під заставу права оренди земельних ділянок, що призведе до оцінки "оренди землі" за ринковими цінами та підвищить доходи власникам землі.

Виходячи з того, що переважна більшість новостворених підприємств є орендарями землі, для одержання середньо- й довгострокових кредитів необхідно законодавчо врегулювати й запровадити механізм застави права оренди землі, що стане ключовою ланкою в тріаді "власник-орендар-банк", гарантуватиме повернення кредиту, а власникам землі дозволить зберегти об'єкт власності [9].

З цією метою потрібно розробити відповідне нормативно-правове, комплексне доповнення до Земельного кодексу України та законів України "Про оренду землі" та "Про іпотеку". На законодавчому рівні слід встановити гарантію захисту прав кредиторів і позичальників.

Хоча оренда землі є результатом добровільної співпраці між орендарями та орендодав-

цями, участь держави у відносинах, пов'язаних з нею, має вирішальне значення. Держава повинна розробити нормативно-правову базу та контролювати її дотримання в процесі оренди та регулювання.

На цій основі об'єктивно необхідне усвідомлення того, що в земельно-орендних відносинах беруть участь не два суб'єкти – орендарі та орендодавці, як це трактується зараз, а три суб'єкти: з одного боку, держава як фундатор і гарант таких відносин, а з іншого – безпосередні учасники земельно-орендних відносин, тобто орендодавці та орендарі [10].

Можна стверджувати, що функція держави у земельно-орендних відносинах має бути такою ж визначальною, як і захист інтересів власників земельних ділянок. Шлях до ефективного виконання таких функцій держави має стати послідовний моніторинг земельно-орендних відносин уповноваженими на це державними інституціями.

Орендні земельні відносини можуть дати бажаний ефект за таких умов: державної, фінансової, правової та організаційної підтримки; соціальної справедливості; впевненості землекористувача у стабільності аграрної політики держави, а також належної законодавчої бази.

Сутність поняття "оренда землі" полягає в передачі права користування земельною ділянкою на певний строк та за визначену плату. Сутність поняття можна ототожнити з істотними умовами договору оренди землі. Слідуючи такому ланцюгу можна для запобігання можливим викликам перед землевласниками та державою, включати до поняття оренди, до істотних умов договорів жорсткіші умови пов'язані із контролем використання земельних ділянок. Наприклад, передбачити періодичність перевірок агрохімічного складу земельних ділянок і у випадку його погіршення на законодавчому рівні та у типових договорах передбачити додаткову підставу для розірвання договорів оренди із необхідністю відшкодування збитків завданих навколишньому природному середовищу.

Оренда землі в аграрному секторі має свої особливості, які відрізняють її від оренди землі іншого призначення. Для аграрного сектору земля є основним ресурсом, тому правильна організація та регулювання оренди землі є важливою умовою успішної діяльності сільськогосподарських підприємств.

На сьогодні існує проблема неефективного використання земельних ресурсів, а також незаконного використання земельних ділянок,

яке може призвести до екологічних проблем та загострення конфліктів між сільськогосподарськими підприємствами та місцевими громадами. Існують також проблеми в забезпеченні правового захисту орендарів земель сільськогосподарського призначення, відсутність ефективної системи моніторингу дотримання умов орендних договорів, недостатній контроль за використанням земельних ділянок та інші проблеми.

Вирішення цих проблем потребує вдосконалення інституціонального механізму регулювання орендних правовідносин щодо земель сільськогосподарського призначення, у тому числі підвищення ефективності контролю за використанням земельних ділянок та удосконалення правової бази.

Список використаних джерел:

1. Конституція України : Закон України № від URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>.
2. Земельний кодекс України : Закон України №2768-III від 25.10.2001 р. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.
3. Енциклопедія сучасної України. URL: <https://esu.com.ua/article-75691>
4. Кольоса Л.Л. Трансформація та оптимізація орендного сільськогосподарського землекористування : автореф. ... канд.юр.наук : 08.00.06. Київ, 2018. 25 с.
5. Земельна реформа. URL: <https://www.kmu.gov.ua/reformi/ekonomichne-zrostannya/zemelna-reforma>.
6. Чаплигіна О.В. Розвиток орендних відносин сільськогосподарських підприємств. URL: <https://visnyk.vntu.edu.ua/index.php/visnyk/article/view/530/529>
7. Прус Ю.О. Оренда землі як економічна система. URL: <http://elar.tsatu.edu.ua/bitstream/123456789/4195/1/29.ОРЕНДА%20ЗЕМЛІ%20ЯК%20ЕКОНОМІЧНА%20СИСТЕМА.pdf>
8. Погрібний О. О. Селянські господарства і оренда (організаційно-правові питання). – К.: Урожай, 1992.– С.22
9. Данкевич А.Є. Розвиток орендних земельних відносин у сільському господарстві. URL: <https://eztuir.ztu.edu.ua/bitstream/handle/123456789/7777/aref-Dankevich%20A.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
10. Богач Л.В. Теоретичні засади розвитку орендних земельних відносин у аграрній сфері. URL: <https://www.socosvita.kiev.ua/sites/default/files/Bogach-51-55.pdf>

Knapets M. V. The Concept and Essence of Land Leasing. Its Features in Agriculture

The land is one of the most valuable resources for humanity, and its ownership and use are key issues for the agricultural sector and the economy as a whole. This article examines the important role of land leasing in land resource management in Ukraine, analyzes its legal nature, and evaluates the significance of this institution for the development of agriculture.

The Constitution of Ukraine and the Land Code define land as a national treasure that requires special protection. The ongoing land reform in Ukraine is aimed at creating new organizational and legal frameworks for effective land use, particularly through the leasing mechanism.

Land leasing is an important tool for agricultural development, providing entrepreneurs with the opportunity to use land resources without the need for purchase. At the same time, leasing ensures a stable income for landowners. In Ukraine, lease relations are regulated by specific laws, but there are certain legal and economic challenges that require further resolution to ensure the effective functioning of this mechanism.

The author's analysis focuses on the legal aspects of leasing as defined by the Constitution of Ukraine and the Land Code, as well as the key stages of land reform that have influenced the development of lease relations.

The ongoing land reform in Ukraine has significantly impacted the transformation of the agricultural sector. In particular, land leasing allows agricultural enterprises to use land efficiently while maintaining its productivity. A key aspect of leasing is its flexibility, which enables adaptation to economic changes.

The article discusses the advantages of leasing as a means of ensuring access to land resources. Special attention is given to the need to improve the regulatory framework and state control over land use to prevent inefficient and illegal practices.

The article emphasizes the need to improve the legal regulation of lease relations to ensure transparency, fairness, and the effective use of land resources.

The conclusion highlights the key role of land leasing in the development of Ukraine's agricultural sector, creating conditions for economic growth and sustainable, rational, and efficient use of natural resources.

Key words: land, lease, agriculture, land use, land use control, lease agreement, state regulation, monitoring of land relations.