

МЕНЕДЖМЕНТ

УДК 338.228.83.528

DOI . <https://doi.org/10.5281/zenodo.12794954>

**Проблеми управління орендою земельних ресурсів аграрного
призначення на рівні територіальних громад**

Боровик Петро Миколайович

канд. екон. наук, доцент, доцент кафедри геодезії, картографії і кадастру
Уманський національний університет садівництва, м. Умань,
<https://orcid.org/0000-0001-7971-1718>

Кисельов Юрій Олександрович,

д-р географ. наук, професор, завідувач кафедри геодезії, картографії і кадастру
Уманський національний університет садівництва, м. Умань,
<https://orcid.org/0000-0003-0530-1892>

Рудий Роман Михайлович

д-р технічних наук, професор, професор кафедри геодезії, картографії і
кадастру Уманський національний університет садівництва, м. Умань,
<https://orcid.org/0000-0001-8743-5151>.

Шемякін Михайло Васильович

канд. с.-г. наук, доцент, доцент кафедри геодезії, картографії і кадастру
Уманський національний університет садівництва, <https://orcid.org/0000-0002-3621-1446>

Прийнято: 19.07.2024 | Опубліковано: 29.07.2024

Анотація. В статті проаналізовано сучасний стан вітчизняного



регулювання органами місцевого самоврядування орендних відносин з агроземлями, який наразі має певні переваги, до яких можна віднести: можливість продуктивного використання земельних ресурсів навіть без можливості у землевласника обробляти агроугіддя; незаперечний факт, що орендна плата за земельні паї та землі державної і комунальної власності формує частину доходів сільського населення, муніципалітетів та держави; факт, що завдяки необхідності сплачувати орендну плату, стимулюються процеси ефективного землекористування.

В Україні спостерігаються певні проблеми, зумовлені недоречностями системи менеджменту у сфері оренди земель агропризначення, до найсуттєвіших з яких можна віднести відсутність дієвого впливу саме з боку місцевого самоврядування на процеси використання агроземель на умовах оренди та права щодо припинення дії договорів на оренду земельних ресурсів у випадку нецільового та неефективного землекористування а також те, що механізм вітчизняної плати за оренду земель державної та комунальної власності, віднесеної до податкової системи, побудовано не у відповідності до порядку нарахування і сплати типового податкового платежу.

Напрямами вдосконалення орендних земельних відносин на рівні муніципалітетів і територіальних громад можуть бути: розробка і практична реалізація в кожній місцевій громаді територіальних геопорталів; термінові повноцінні земельнокадастрові роботи сукупно з нормативною грошовою оцінкою агроземель на всій території України; надання місцевому самоврядуванню права на припинення дії такої орендної угоди відносно агроугідь а також права на застосування штрафів у випадку виявлення фактів нецільового або неефективного їх використання; фіксація ставок плати за оренду державних та комунальних земель у Податковому кодексі України, або ж виключення плати за оренду землі державної і комунальної власності зі складу податкової системи України.

Ключові слова: орендні земельні відносини, оренда земельних паїв, оренда земель державної та комунальної власності, місцеве самоврядування,

Problems of managing the lease of agricultural land resources at the level of territorial communities

Petro Borovyk

PhD in Economics, Associate professor, Department of Geodesy, Cartography and Cadastre Uman National University of Horticulture, city of Uman, Ukraine

<https://orcid.org/0000-0001-7971-1718>

Yurii Kyselov

professor, Head of Department, Department of Geodesy, Cartography and Cadastre Uman National University of Horticulture, city of Uman, Ukraine,

<https://orcid.org/0000-0003-0530-1892>

Roman Rudyi

professor, professor, Department of Geodesy, Cartography and Cadastre Uman National University of Horticulture, city of Uman, Ukraine,

<https://orcid.org/0000-0001-8743-5151>

Mykhailo Shemiakin

PhD in Agricultural sciences, Associate professor, Department of Geodesy, Cartography and Cadastre Uman National University of Horticulture, city of Uman, Ukraine,

<https://orcid.org/0000-0002-3621-1446>

Abstract. *The article analyzes the current state of domestic regulation of agricultural land lease relations by local self-government bodies, which currently has certain advantages, namely: the possibility of productive use of land resources*



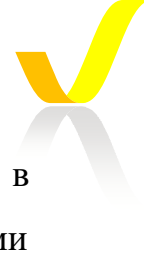
even without the landowner's ability to cultivate agricultural land; it is an indisputable fact that the rent for land shares forms a part of the income of the rural population, municipalities and the state; due to the need to pay rent, processes of efficient land use are stimulated.

In Ukraine there are certain problems caused by the inadequacies of the management system in the field of agricultural land leases, the most significant of which include the lack of effective influence by local self-governments on the processes of agricultural land use under lease terms and the right to terminate land lease contracts in case of non-target and inefficient land use, as well as the fact that the mechanism of the domestic payment for the lease of state-owned land belonging to the tax system is not made in accordance with the procedure for calculating and paying a typical tax payment.

Directions for improving leased land relations at the level of municipalities and territorial communities can be: development and practical implementation of territorial geoportals in each local community; urgent full-fledged land cadastral work together with normative monetary assessment of agricultural land throughout the territory of Ukraine; giving the local self-government the right to terminate the validity of such a lease agreement with respect to agricultural land, as well as the right to apply fines in case of non-targeted or inefficient use of them; fixing the rates of rent for the state-owned land in the Tax Code of Ukraine, or excluding the rent for the state-owned land from the tax system of Ukraine.

Key words: *leased land relations, lease of land shares, lease of state-owned land, local self-government, management of lease of agricultural land.*

Постановка проблеми. На рівні вітчизняних територіальних громад наразі актуальною постала проблема дієвого управління орендними операціями із земельними ресурсами сільськогосподарського призначення та забезпечення належного впливу місцевих органів управління муніципалітетами на процеси ефективного використання зазначених земельних ресурсів територіальних громад.



Аналіз останніх досліджень і публікацій. Необхідно зазначити, що в науковій періодиці управління орендними операціями із агроугіддями досліджуються вельми активно. Зокрема, цій проблемі присвятили свої наукові напрацювання П.І. Гайдучкий [5; 6], С.І Дем'яненко [7], І.Г. Кириленко [8], І.В. Лазня [9], С.М. Остапчук [10], П.Т.Саблук [1; 12], О.В. Ходаківська [13], В.В. Юрчишин [14], та багато інших знаних науковців.

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. Поряд з цим, трансформація територіального поділу України, зумовлена адміністративною реформою а також формування новітньої системи управління земельними ресурсами на рівні об'єднаних територіальних громад загострили проблеми управління орендними операціями із земельними ресурсами аграрного призначення. Крім того, варто зазначити, що вітчизняним науковим публікаціям, присвяченим проблемам оренди агроземель, орендним земельним відносинам та їх управлінню бракує комплексності, оскільки в них, переважним чином, розглянуто або проблеми оренди земельних паїв, або ж оренди земель державної та комунальної власності та, поряд з цим не досліджуються сукупні проблеми управління орендою агроземель. Завдяки таким підходам, сукупні проблеми управління орендою агроземель в наукових розробках та практиці орендних земельних відносин в агросфері залишаються невирішеними, а тому потребують подальших напрацювань. Саме такий стан речей спонукав авторів до проведення цього дослідження та зумовив дану публікацію, покликану комплексно вирішити сучасні проблеми управління орендою агроземель.

Постановка завдання. Метою статті є комплексний аналіз проблем орендного земельного менеджменту та окреслення перспектив вдосконалення системи управління орендними відносинами з сільгоспугіддями а також виокремлення проблем управління орендними операціями із земельними ресурсами аграрного призначення на рівні місцевих територіальних громад та обґрунтування напрямів їх вирішення, що є важливим завданням для науки, мініципалітетів і держави.



Відповідно до поставленої мети, необхідно вирішити такі завдання:

- сформулювати основні переваги чинних в Україні форм оренди сільськогосподарських угідь;
- оцінити ключові недоліки чинних в Україні форм оренди сільськогосподарських угідь;
- розробити науково обґрунтовані рекомендації щодо напрямів вдосконалення системи управління орендними операціями з агроземлями на рівні територіальних громад, які б не лише активізували регулюючий вплив органів місцевого самоврядування на ефективність та цільовий характер використання земельних ресурсів сільськогосподарського призначення, але й стимулювали зростання добробуту українців завдяки поступовому зростанню доходів селян-орендодавців, інших фізичних осіб, що стали землевласниками, бюджетів територіальних громад та держави.

Виклад основного матеріалу дослідження. Значна частина земельних угідь сільськогосподарського призначення в Україні використовуються на умовах оренди. Це як землі державної та комунальної власності, так і розпайовані агроземлі колишніх колгоспів та радгоспів.

Варто зазначити, що використання земель на умовах оренди, незалежно від того, це земельні паї, чи агроугіддя державної і комунальної власності, забезпечують їх цільове і продуктивне використання, даючи при цьому можливість землевласнику (власнику земельного паю, органу місцевого самоврядування чи державі) отримувати доходи, що являють собою частину земельної ренти, та не несучи при цьому жодних затрат, пов'язаних з їх ефективним використанням.

Слід також відмітити, що наявні форми оренди земельних ресурсів в сфері агровиробництва наділені певними позитивними властивостями, дещо символічно зображеними на Рис. 1.

До них, як продемонстрували результати проведеного дослідження, можна віднести:

- можливість продуктивного використання земельних ресурсів навіть без

наявності у землевласника можливості обробляти агроугіддя;

– факт, що орендна плата за земельні паї та землі державної і комунальної власності формує частину доходів сільського населення, муніципалітетів та держави;

– завдяки необхідності сплачувати орендну плату, стимулюються процеси ефективного землекористування [1-10; 12-15].

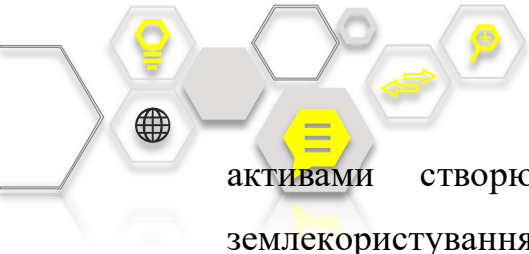
Позитивні сторони чинних в аграрному секторі України форм оренди земель та плати за оренду земельних ресурсів сільськогосподарського призначення:			
- потенційне продуктивне використання земельних ресурсів навіть без можливості у землевласника обробляти агроугіддя;			- орендна плата за земельні паї та землі державної і комунальної власності формує частину доходів сільського населення, муніципалітетів та держави;
- завдяки необхідності сплачувати орендну плату, стимулюються процеси ефективного землекористування.			

Рис. 1. Основні переваги чинних в агросфері України форм оренди агроугідь [1-10; 12-15]*

*Узагальнено авторами.

Зупиняючись на регулюючо-стимулюючих властивостях земельної оренди, зауважимо, що процес оренда агроугідь формує передумови для збереження прав власності і прав користування землею. Орендні земельні відносини обслуговують всі форми власності на земельні угіддя, не змінюючи їх при цьому, як при проведенні інших видів ринкових транзакцій із земельними активами. Поряд з цим, оренда земельних ресурсів не передбачає безапеляційного впливу орендодавців на процеси використання земельних угідь орендарями, хоч і не передбачає можливості щодо зміни цільового призначення земельних ресурсів, переданих орендарю в тимчасове користування, яким власне і є оренда [3, с. 42-43].

В той же час, досить часто виключно орендні відносини із земельними



активами створюють передумови для належного та ефективного землекористування, адже, трапляються випадки, що землевласник одержує земельний пай (паї) у порядку успадкування, не маючи при цьому змоги його ефективно використовувати. В такому разі, передача земельної ділянки ефективному землекористувачу на правах оренди може бути чи не єдиним способом отримання спадкоємцем-землевласником частки земельної ренти (що має в даному випадку форму плати за оренду землі), а також дотримання вимог законодавства щодо ефективного, цільового використання земельного активу.

Варто також зазначити, що завдяки чинним вимогам законодавства, якими передбачено сплату податків на умовах загальної податкової системи у разі використання агроугідь землевласником не за призначенням, тобто не для цілей аграрного виробництва [11], відносини земельної оренди в агросфері є потужним стимулом щодо цільового, ефективного використання земельних ресурсів сільськогосподарського призначення, не обмежуючи при цьому прав землевласників щодо зміни орендаря, у разі порушення ним окремих пунктів орендної угоди, чи недотримання вимог щодо цільового використання земельних ресурсів. Крім того оренда агроземель створює дієві передумови для формування системи ефективного земельного менеджменту за умов ринкової моделі економічних відносин в соціумі, даючи землевласнику можливість як обирати орендаря, так і передбачати в орендній угоді напрями землевикористання.

Поряд з цим, результати проведеного дослідження показали, що існуючі інструменти управління орендою сільгоспугідь не позбавлені помітних недоліків, спричинених, на наше переконання, недостатнім рівнем впливу місцевої влади (органів самоврядування) на самі процеси земельної оренди (Рис. 2).

Результати власних попередніх досліджень та аналіз наукових публікацій, присвячених недолікам інструментів управління процесами оренди земель сільськогосподарського призначення в Україні,



продемонстрував наявність у них окремих недоречностей, найсуттєвішими з яких, є:

- відсутність дієвого впливу саме з боку місцевого самоврядування на процеси використання агроземель на умовах оренди та права щодо припинення дії договорів на оренду земельних ресурсів у випадку нецільового та неефективного землекористування;

Ключові недоліки механізмів управління орендою агроземель в Україні:

- відсутність дієвого впливу саме з боку місцевого самоврядування на процеси використання агроземель на умовах оренди та права щодо припинення дії договорів на оренду земельних ресурсів у випадку нецільового та неефективного землекористування;

- механізм вітчизняної плати за оренду земель державної та комунальної власності, віднесеної до податкової системи, побудовано не у відповідності до порядку нарахування і сплати податкового платежу.

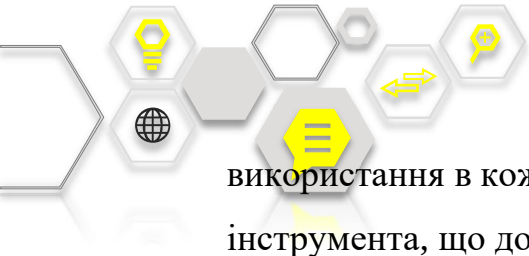
Рис. 2. Основні недоліки механізмів управління орендою земель сільськогосподарського призначення в Україні [2-4; 15]*

*Узагальнено авторами.

— факт, що механізм вітчизняної плати за оренду земель державної та комунальної власності, віднесеної до складу податкової системи, побудовано не у відповідності з порядком нарахування і сплати типового податкового платежу. [3-4; 15].

Перелічені неузгодженості інструментів управління орендою земель сільськогосподарського призначення в Україні вимагають зростання регулюючого впливу системи управління орендними відносинами з сільськогосподарськими угіддями з метою посиленого стимулювання цільового і ефективного використання агроземель в оренді.

В зв'язку з цим, варто зауважити що однією із передумов ефективного управління орендними операціями із земельними ресурсами саме на рівні територіальних громад і муніципалітетів є розробка та практичне



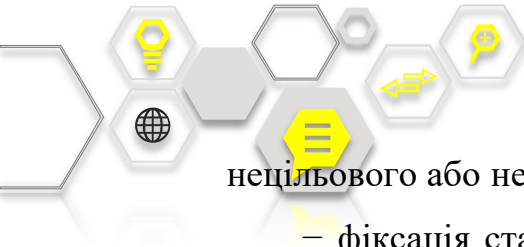
використання в кожній вітчизняній територіальній громаді свого геопорталу – інструмента, що дозволяє вільне використання з метою належного управління місцевою територією всієї доступної інформації про територіальну громаду, її земельні ресурси та економічні, туристичні, рекреаційні потужності, доступ до узагальненої і систематизованої землевпорядної, містобудівної, фінансово-економічної інформації, даних про наявні на території громади природоохоронні, історико-культурні об'єкти та про інвестиційну привабливість території громади.

Геопортал громади для досвідченого фахівця з геоінформатики дає можливість не виходячи з кабінету відстежити інциденти щодо нецільового та неефективного використання орендованих земельних ресурсів та, при цьому, поставити питання відносно призупинення у випадках їх виявлення терміну дії договору оренди агроземель, що їх орендарі використовують або ж неефективно, або ж не за цільовим призначенням.

Також, на нашу думку, задачею, невиконання якої суттєво ускладнює врегулювання проблем орендних відносин з сільгоспугіддями, є термінові повноцінні земельнокадастрові роботи сукупно з нормативною грошовою оцінкою агроземель на всій території України.

Загалом, враховуючи результати досліджень, напрямами вдосконалення орендних земельних операцій та орендних земельних відносин на рівні муніципалітетів і територіальних громад мають бути (Рис. 3) наступні кроки:

- розробка і практична реалізація (запуск) у кожній місцевій громаді територіальних геопорталів;
- термінові повноцінні земельнокадастрові роботи сукупно з нормативною грошовою оцінкою агроземель на всій території України;
- надання місцевому самоврядуванню права припинення дії орендної угоди відносно агроугідь у випадку виявлення фактів нецільового або неефективного їх використання;
- надання місцевому самоврядуванню права застосування штрафів (можливо, навіть у позасудовому порядку) у випадку виявлення фактів



нецільового або неефективного використання агроземель;

– фіксація ставок плати за оренду державних та комунальних земель у Податковому кодексі України, що повністю відповідає порядку формування механізму платежу податкового характеру, або ж виключення плати за оренду землі державної і комунальної власності зі складу податкової системи України.

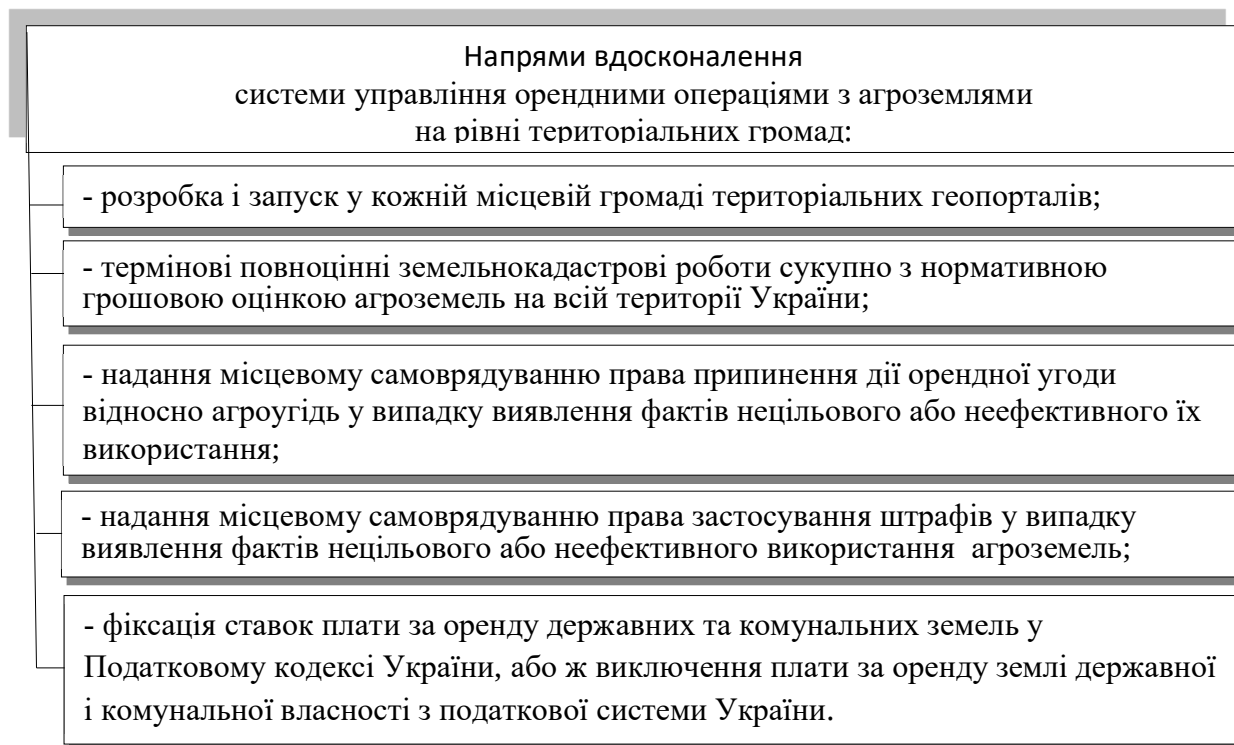
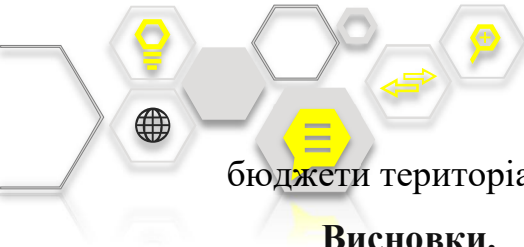


Рис. 3. Напрями вдосконалення системи управління орендними операціями з агроземлями на рівні територіальних громад *

*Розроблено авторами.

Пропоновані кроки щодо вдосконалення системи управління орендними операціями на територіях територіальних громад, які містять земельні угіддя сільськогосподарського призначення не лише підвищать регулюючий вплив муніципалітетів на ефективність та цільовий характер використання земельних ресурсів агропризначення, але й стимулюватимуть поступове зростання розмірів орендної плати за земельні паї та землі державної і комунальної власності, від чого виграють як селяни-орендодавці, так і



бюджети територіальних громад та казна держави.

Висновки. Сучасний стан вітчизняного регулювання органами місцевого самоврядування орендних відносин з агроземлями має певні переваги, до яких можна віднести: можливість продуктивного використання земельних ресурсів навіть без можливості у землевласника обробляти агроугіддя; незаперечний факт, що орендна плата за земельні паї та землі державної і комунальної власності формує частину доходів сільського населення, муніципалітетів та держави; факт, що завдяки необхідності сплачувати орендну плату, стимулюються процеси ефективного землекористування.

З іншого боку, в Україні спостерігаються певні проблеми, зумовлені недоречностями системи менеджменту у сфері оренди земель агропризначення, до найсуттєвіших з яких можна віднести відсутність дієвого впливу саме з боку місцевого самоврядування на процеси використання агроземель на умовах оренди та права щодо припинення дії договорів на оренду земельних ресурсів у випадку нецільового та неефективного землекористування а також те, що механізм вітчизняної плати за оренду земель державної та комунальної власності, віднесеної до податкової системи, побудовано не у відповідності до порядку нарахування і сплати типового податкового платежу.

Як переконливо продемонстрували результати дослідження, напрямами вдосконалення орендних земельних відносин на рівні муніципалітетів і територіальних громад мають бути: розробка і практична реалізація в кожній місцевій громаді територіальних геопорталів; термінові повноцінні земельнокадастрові роботи сукупно з нормативною грошовою оцінкою агроземель на всій території України; надання місцевому самоврядуванню права на припинення дії такої орендної угоди відносно агроугідь а також права на застосування штрафів у випадку виявлення фактів нецільового або неефективного їх використання; фіксація ставок плати за оренду державних та комунальних земель у Податковому кодексі України, або ж виключення плати



за оренду землі державної і комунальної власності зі складу податкової системи України.

Подальші дослідження у вибраному напрямі наукових напрацювань, слід присвятити деталізації механізмів кожного із пропонованих в цій публікації напрямів вдосконалення орендних земельних відносин на рівні муніципалітетів і територіальних громад, моделюванню можливих результатів від їх використання для бюджетів територіальних громад, землевласників-орендодавців та орендарів.

Список використаних джерел

1. Агропромисловий комплекс України: стан, тенденції та перспективи розвитку. Інформаційно-аналітичний збірник (випуск 5) / За ред. П.Т.Саблука та ін. К.: ІАЕ УААН, 2009. 647с.
2. Боровик П.М., Бечко П.К., Броварна С.М. Проблеми податкового регулювання земельних відносин в агросфері в умовах євроінтеграції. Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія Економічні науки, 2014. Випуск 9. С. 92-96.
3. Бурсак Ю.М. Земельна оренда – ефективний важіль формування відповідального ставлення за використання агроземель. Пріоритетні напрямки наукових та прикладних досліджень у геодезії та землеустрої: матер. Міжнар. наук.-практ. Інтер.-конф. молод. вчених (м. Умань, 18-19 квітня 2024 р.). Умань, 2024. С. 41-43.
4. Бурсак Ю.М. Нормативні проблеми оренди земель. Матеріали II Всеукраїнської студентської науково-практичної інтернет-конференції «Актуальні питання землевпорядної та аграрної науки: сьогодення та перспективи розвитку», 12 березня 2024 року. – Кам'янець-Подільський: ЗВО «Подільський державний університет», 2024. С. 14-18.
5. Гайдучкий П.І. Оренда в агрокомплексі: Запитання і відповіді. К.: Україна, 1991. 207 с.



6. Гайдуцький П.І., Стельмахук А.М. Землі: власність, оренда, рента. К.: Урожай, 1994. 184 с.

7. Дем'яненко С., Зоря С. Чи бути в українському селі земельній оренді? Пропозиція, 2003. №1. С. 109.

8. Кириленко І.Г. Про хід реформування та заходи щодо поліпшення ситуації на селі. Економіка України, 2001. №39. С. 23-28.

9. Лазня І.В. Відносини власності в умовах формування ринкової економіки в Україні. К.: Логос, 1997. 316 с.

10. Остапчук С.М., Воляк Л.Р. Сільськогосподарське землекористування в Україні: аналіз тенденцій розвитку та облікове відображення в умовах можливого запровадження ринку прав оренди. Облік і фінанси. 2016. № 4(74). С. 46-59.

11. Податковий кодекс України. Закон України від 02.12.2010 р. № 2755-VI URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2755-17/ed20101202/conv>. (дата звернення: 24.06.2024).

12. Саблук П.Т. Організація та функціонування приватно-орендних сільськогосподарських підприємств. Агроінком. 1997. № 8-9. С. 12-14.

13. Ходаківська О.В. Орендні земельні відносини: досвід країн ЄС та вітчизняна практика. Економіка і організація управління. 2014. № 1(17) – 2 (18). С. 297-303.

14. Юрчишин В.В. Селянське питання в сучасних аграрних відносинах. Вісник аграрної науки. 1999. №9. С. 60-63.

15. Serge Kolotukha, Nataliia Gvozdej, Liudmyla Chvertko, Tetiana Korniienko, Oksana Vinnytska and Petro Borovyk. Efficiency of Using Land Resources in the Agricultural Sector in the Context of Financial Instability. Proceedings of the 38th International Business Information Management Association (IBIMA), 3-4 November 2021, Seville, Spain (ISBN: 978-0-9998551-7-1) and (ISSN: 2767-9640). P. 4376-4381.