

Аналітична записка

«Обіг права оренди сільськогосподарських земель в Україні: стан, практика, шляхи вдосконалення»

Автори: Павло Кулинич, Олег Нів'євський, Денис Нізалов

Анотація

1. Чинне земельне законодавство України практично не містить необхідного обсягу правових норм, які б забезпечували обіг (відчуження) права оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Зокрема, законодавство не надає орендарям таких ділянок права відчужувати право оренди землі на основі цивільних правочинів – договорів купівлі-продажу права оренди, міни, дарування тощо. Натомість земельне законодавство України надає власникам земельних ділянок можливість здійснювати відчуження (купівлю-продаж тощо) так званого «права на оренду земельної ділянки» (тобто виключного права на укладання договору оренди), які часто плутають з правом оренди землі (договірне платне і строкове право володіння і користування чужою землею).
2. В силу надзвичайної подрібненості сільськогосподарського земельного фонду України, за якої для отримання у користування поля (земельного масиву) орендарі змушені укласти велику кількість договорів оренди землі, а також через відсутність у законодавстві України правових норм щодо обігу права оренди землі на основі цивільних правочинів, на практиці обіг права оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення здійснюється приховано – шляхом відчуження корпоративних прав господарств-орендарів таких ділянок.
3. Зарубіжний досвід свідчить, що відчуження права оренди земельних ділянок шляхом укладення цивільних договорів використовується лише в країнах, в яких існує заборона на відчуження земель у приватну власність, зокрема, в Ізраїлі. Водночас в Ізраїлі несільськогосподарські земельні ділянки передаються в оренду на 49 і 98 років з правом автоматичного поновлення оренди на зазначені строки. Тому право оренди землі на тривалі строки є об'єктом цивільних правочинів, які виступають як єдиний легітимний спосіб отримання землі у користування.
4. Альтернативою використанню права оренди сільськогосподарських земель як об'єкта відчуження може бути емфітевзис, тобто право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. Чинне законодавство України дозволяє відчуження емфітевзису на підставі будь-яких цивільних договорів. Водночас перепоною у застосуванні емфітевзису як об'єкта відчуження є те, що, по-перше, практично всі сільськогосподарські землі приватної власності перебувають в оренді та, по-друге, перереєстрація договорів оренди землі в договори про встановлення емфітевзису потребуватиме дуже багато часу та коштів. Тому в умовах дії мораторію обіг права оренди сільськогосподарських земель та емфітевзису доцільно застосовувати паралельно, надаючи учасникам земельного ринку право вибору.
5. З економічної точки зору дія мораторію сприяє зниженню орендної плати за землю та перерозподіл ренти від використання землі на користь орендарів землі. Такий стан земельних відносин сприяє підвищенню вартості права оренди землі. Зі скасуванням мораторію очікується зростання орендної плати за землю та зниження вартості права оренди землі. Тому використання права оренди землі та емфітевзису як засобів ринкового обігу земель може представляти інтерес лише в умовах надзвичайно обмеженого земельного ринку, який має місце в Україні під час дії мораторію.

6. З метою створення умов для забезпечення функціонування ринку прав оренди земель сільськогосподарського призначення необхідно внести у законодавство зміни і доповнення, спрямовані на посилення обігдатності права оренди землі, а саме надання орендарю, якому належить право оренди землі, права на його відчуження на основі цивільно-правових договорів (купівля-продаж, міна, тощо) із обов'язковим інформуванням власника. Умови такого відчуження мають встановлюватися у договорі оренди. Закон також має визначити можливі умови відчуження права оренди, якщо такі умови не визначено у договорі. Такі зміни можуть бути внесені шляхом розробки і прийняття Закону України «Про внесення змін і доповнень до деяких законодавчих актів з метою стимулювання цивільного обігу прав оренди земель сільськогосподарського призначення». Такий Закон має бути спрямований на створення юридичних передумов для обігу права оренди земель сільськогосподарського призначення. З технічної точки зору обіг прав оренди земель державної власності можна запровадити значно простіше, оскільки такі землі є більш консолідованими.

Стан правового регулювання обігу права оренди земель сільськогосподарського призначення в Україні

В Україні домінує практика використання земель сільськогосподарського призначення, отриманих у власність селянами в процесі паювання, шляхом передачі земельних ділянок в оренду сільськогосподарським товаровиробникам на основі договору оренди землі. Право оренди землі як правова форма доступу до земельних ділянок є особливо затребуваним у випадках, коли власники земельних ділянок не мають можливості використовувати їх за станом здоров'я, браком грошей для придбання сільгосптехніки чи посівного матеріалу та не можуть (за умов мораторію) або не хочуть продати свою ділянку. Як відомо, саме такими власниками сільськогосподарських земель є переважна більшість селян України¹. Таким чином, право оренди землі є правовим інститутом, покликаним об'єднати та узгодити інтереси власника і користувача щодо певної земельної ділянки, які закріплюються у договорі оренди землі як договірні зобов'язання двох сторін – орендодавця та орендаря землі.

Крім того, право оренди землі має ще одну юридичну властивість, яка також відображена у чинному земельному законодавстві України. Вона полягає у наданні праву оренди землі **обігдатності**, яка передбачає, що одна особа (орендар) може передати право оренди землі іншій особі.

Однак щодо цього права чинне законодавство містить суперечність.

«Право оренди землі» та «право на оренду землі». Згідно з ч. 1 ст. 93 **Земельного кодексу України**, право оренди земельної ділянки - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності. Отже, з цієї норми випливає однозначний висновок про те, що право оренди землі виникає на основі договору, тобто, лише після того, як орендодавець і орендар укладуть такий договір та зафіксують у ньому всі його істотні умови, підпишуть договір, а державний реєстратор прав зареєструє право оренди землі в Державному реєстрі прав.

¹ За оперативною інформацією Держгеокадастру Станом на 01.07.2015 в Україні було укладено 4,7 млн. договорів оренди сільськогосподарських земель приватної форми власності (паїв) загальною площею 16,6 млн. га, що складає 59,9% з 27,7 млн. га які були передані у приватну власність 6,9 млн власникам під час паювання. Тобто приватні паї надають в формальну оренду 68% власників. За експертними оцінками ще 5-7% власників надає землю в неформальну короткострокову оренду.

Однак, частина 5 цієї ж статті містить іншу норму, яка побудована на іншому розумінні права оренди землі. Вона передбачає, що право оренди земельної ділянки може відчужуватися, у тому числі продаватися на земельних торгах, а також передаватися у заставу, спадщину, вноситися до статутного капіталу власником земельної ділянки - на строк до 50 років, крім випадків, визначених законом. Отже, за частиною 5 ст. 93 Земельного кодексу України, відчужувати право оренди землі може лише власник земельної ділянки, тобто, орендодавець. Однак, якщо власник земельної ділянки є її орендодавцем, то це означає, що інша особа – орендар – набула право оренди землі. А якщо так, то власник не може розпорядитися правом оренди землі, яке належить не йому, а іншій особі – орендареві.

Водночас, у тій же частині 5 ст. 93 Земельного кодексу України підкреслено, що тільки власник земельної ділянки може відчужувати, у тому числі продавати на земельних торгах, а також передавати у заставу, спадщину, вносити до статутного капіталу право оренди на неї.

Розв'язка суперечності між ч. 1 та ч. 5 ст. 93 Земельного кодексу України полягає у тому, що у зазначених частинах ст. 93 Земельного кодексу України закладені різні розуміння права оренди землі: власне «*право оренди землі*» та «*право на оренду землі*»

Так, якщо у ч. 1 цієї статті йдеться про вже сформоване, наявне право оренди землі, яке виникло на основі підписання двома особами (орендодавцем та орендарем) договору оренди земельної ділянки та державної реєстрації права оренди у Державному реєстрі прав, - то у ч. 5 ст. 93 Земельного кодексу України йдеться не про наявне право оренди землі, а про право оренди землі, яке виникне у майбутньому, - тобто *право на оренду землі*. Адже за чинним законодавством України у однієї особи може бути лише одне право на земельну ділянку: або право власності, або похідне від права власності інше право, - зокрема, право оренди. Проте у ч. 5 ст. 93 Земельного кодексу України запрограмована ситуація, коли власник земельної ділянки ще ні з ким не уклав договір її оренди, а лише виставив на продаж чи інше відчуження частину своїх прав на неї.

Виникає запитання: що ж у такому випадку власник земельної ділянки відчужує?

Згідно зі ст. 78 Земельного кодексу України, право власності на землю являє собою сукупність прав щодо володіння, користування та розпорядження земельними ділянками. Тому власнику земельної ділянки належать права (правомочності) щодо володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою. Ще не передавши її в оренду, власник земельної ділянки може виставити на продаж або відчуження іншим способом дві з трьох своїх правомочностей, а саме: щодо володіння та користування земельною ділянкою. А особа, яка придбає ці правомочності, отримує й право на взяття в оренду земельної ділянки з наступним оформленням договору оренди землі та державною реєстрацією права оренди на земельну ділянку.

Отже, виставляючи на продаж (або інше відчуження) свої правомочності щодо володіння і користування земельною ділянкою, її власник відчужує не *право оренди землі*, а *право на оренду землі*, - тобто майбутнє право оренди земельної ділянки.

Саме порядку передачі майбутнього права оренди землі (права на оренду землі) присвячена стаття 124 Земельного кодексу України. Так, частиною 1 цієї статті встановлено, що передача в оренду земельних ділянок, які перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями, визначеними статтею 122 цього Кодексу, 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.

Аналогічне положення міститься у частині 4 цієї ж статті, яка стосується приватних земель. У ній зазначено, що передача в оренду земельних ділянок, які перебувають у власності громадян і юридичних осіб, здійснюється за договором оренди між власником

земельної ділянки і орендарем. А підставою для укладення договору оренди може бути цивільно-правовий договір про відчуження права оренди.

Слід відмітити, що відчуження *права на оренду* земельних ділянок державної та комунальної власності (майбутнього права оренди землі) здійснюється на земельних аукціонах у порядку, передбаченому ст.ст. 134-139 **Земельного кодексу України**. Ними передбачено, що органи влади, які представляють державу та територіальні громади як власників земель сільськогосподарського та іншого призначення, зобов'язані здійснювати передачу таких земель в оренду особам, які на земельному аукціоні запропонують найкращі умови оренди земель, - передовсім більшу за розміром орендну плату. І тільки після виграшу аукціону, тобто, придбання виключного права на оренду земельної ділянки, потенційний орендар може приступити (а може й відмовитись) до укладення з власником земельної ділянки договору оренди землі та «конвертувати» право на оренду землі в право оренди земельної ділянки. Таким чином, право на оренду землі може відчужувати її власник, а право на оренду землі – лише той, хто його набув, тобто, орендар.

За статистичними даними Держгеокадастру, у 2015 році його територіальні органи здійснили відчуження на конкурентних засадах (тобто через земельні аукціони) в оренду інвесторам земельні ділянки загальною площею 27 919,6 га. Це у 3,8 рази перевищує показник 2014 року (7 305,02 га). Сумарно на торгах було продано в 2015 році 1 135 прав на оренду земель сільськогосподарського призначення державної власності. Вартість річної оренди земель склала 38,52 млн гривень.

Водночас **Закон України «Про оренду землі»**, який по відношенню до Земельного кодексу України є спеціальним законом, не поширює свою дію на продаж прав на оренду землі.

Можливості відчуження права оренди земель приватної власності. Аналіз норм Закону **«Про оренду землі»** дає підстави для висновку про те, що він регламентує відчуження і права оренди землі, і права на оренду землі. Проте, можливість відчуження права оренди землі за цим Законом є дуже обмеженою.

Так, частиною 1 статті 7 цього Закону (вона має назву «Перехід права на оренду земельної ділянки»), але по суті в ній йдеться про перехід права оренди землі), встановлено, що право на оренду земельної ділянки переходить після смерті фізичної особи-орендаря, якщо інше не передбачено договором оренди, до спадкоємців, а в разі їх відмови чи відсутності таких спадкоємців - до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом із орендарем і виявили бажання стати орендарями в разі, якщо це не суперечить вимогам Земельного кодексу України та цього Закону. А згідно з ч. 2 цієї ж статті, у разі засудження фізичної особи-орендаря до позбавлення волі або обмеження його дієздатності за рішенням суду, право на оренду земельної ділянки переходить до одного із членів його сім'ї, який виявив бажання і може відповідно до закону стати орендарем; а в разі його відмови або відсутності таких - до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом із орендарем, за їх згодою, якщо це не суперечить вимогам Земельного кодексу України та цього Закону. Нарешті частиною 3 ст. 7 Закону **«Про оренду землі»** передбачено, що до особи, якій перейшло право власності на житловий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на орендованій земельній ділянці, також переходить право оренди на цю земельну ділянку.

Отже, стаття 7 Закону **«Про оренду землі»** допускає лише **безоплатний перехід** права оренди землі до: 1) спадкоємців орендаря; 2) членів сім'ї орендаря (у випадках його позбавлення волі за рішенням суду; 3) набувачів права власності на будівлі (споруди), що розташовані на орендованій земельній ділянці.

Можливості відчуження права оренди земель державної та комунальної власності. Дещо розширена обігоздатність передбачена для орендованих земель державної та комунальної власності.

Так, за ст. 8-1 Закону **«Про оренду землі»** (Відчуження орендарем права на оренду земельної ділянки державної або комунальної власності), право на оренду земельної

ділянки державної або комунальної власності, наданої для будівництва житлового будинку, може бути відчужене орендарем за згодою орендодавця у разі, якщо таке будівництво розпочате, на строк та на умовах, визначених первинним договором оренди, або якщо таке відчуження передбачено первинним договором оренди.

Крім того, згідно з ст. 5 Закону України «Про іпотеку», предметом іпотеки може бути право оренди чи користування нерухомим майном, яке надає орендарю чи користувачу право будувати, володіти та відчужувати об'єкт нерухомого майна. Оскільки на землях сільськогосподарського призначення дозволяється будівництво будівель і споруд виробничого призначення (зокрема, об'єктів сільськогосподарської виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції), то в ряді випадків право оренди земель сільськогосподарського призначення можна використовувати у якості застави для отримання банківських кредитів.

Таким чином, можна констатувати, що за чинним земельним законодавством України право оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення не може відчужуватися на підставі більшості цивільних правочинів (купівлі-продажу, дарування, міни тощо), однак може передаватися у спадщину як за законом, так і за заповітом, який є різновидом цивільних правочинів.

Водночас чинне земельне законодавство України закріпило широкі можливості для відчуження права на оренду землі (виключного права на укладення договору оренди землі в майбутньому). Так, порядок відчуження такого права визначений статтею 124 Земельного кодексу України та Законом «Про оренду землі». А стаття 134 цього ж Кодексу дозволяє відчужувати право на оренду земель державної та комунальної власності через земельні аукціони. Порядок проведення таких аукціонів детально врегульований статтями 135-139 Земельного кодексу України.

Практика відчуження права оренди земель сільськогосподарського призначення в Україні

Тривала дія мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення стимулювала пошуки аграрними товаровиробниками, які орендують сільськогосподарські землі, **альтернативних легітимних способів** передачі орендованих ними земель іншим особам за винагороду. Таких способів в нинішніх умовах є декілька.

Відчуження корпоративних прав. Через суперечливість чинного законодавства України про обіг права оренди земель, **основним способом передачі орендованих земель** сільськогосподарського призначення від одного сільськогосподарського товаровиробника до іншого стала передача корпоративних прав товаровиробника-орендаря таких земель іншому суб'єкту агробізнесу. В основу механізму такого відчуження корпоративних прав лежить продаж (переуступка тощо) засновником (чи учасником) юридичної особи-орендаря сільськогосподарських земель 100 відсотків належних йому прав на статутний фонд (складений капітал) цієї юридичної особи іншій особі, яка ставала учасником юридичної особи-орендаря сільськогосподарських земель.

Такий механізм найчастіше реалізовувався через укладення договору про перехід (переуступку) зазначених корпоративних прав, за результатами якої вносилися відповідні зміни у державний реєстр юридичних осіб, які засвідчували зміну учасника юридичної особи орендаря земель сільськогосподарського призначення. При цьому зміни у відповідні договори оренди, які фіксували юридичну особу-орендаря, не вносилися. Адже з формально-юридичної точки зору при відчуженні корпоративних прав юридичної особи-орендаря таких земель їх орендар не змінювався.

Практика свідчить, що найчастіше відчуження корпоративних прав юридичних осіб-орендарів сільськогосподарських земель здійснювалося у період поліпшення ринкової кон'юнктури на внутрішньому (українському) та зовнішніх ринках сільськогосподарської продукції. За неофіційними даними, у такі періоди фактична

вартість права оренди сільськогосподарських земель, яке відчужувалося шляхом відчуження корпоративних прав на юридичну особу-орендаря, сягала 500-700 дол. США за гектар орендованих земель (Джерело: В Україні знижується мотивація к возделыванию земель — УКАБ// <http://latifundist.com/novosti/42457-v-ukraine-snizhaetsya-motivatsiya-k-vozdelvaniyu-zemel--ukab>)

Слід відзначити, що саме практика відчуження прав оренди сільськогосподарських земель через відчуження корпоративних прав на юридичні особи-орендарів сприяла формуванню в Україні землеволодінь агрохолдингів. Більше того, деякі учасники аграрного ринку створювали юридичні підприємства, які не мали виробничих, фінансових та інших ресурсів для ведення сільськогосподарського виробництва, однак уклали договори оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, які розташовані кучно в межах одного поля чи іншого земельного масиву, винятково з метою прихованого продажу прав оренди на такі ділянки через продаж власних корпоративних прав задля отримання прибутку.

Відчуження прав оренди земельних ділянок приватної власності. Водночас в Україні до цього часу відсутня практика відчуження прав оренди земель сільськогосподарського призначення приватної форми власності – через відсутність у законодавстві системи правових норм, які б уможливили легітимне їх відчуження.

У зв'язку з тим, що на практиці потреба у відчуженні прав оренди земельних ділянок виникає, воно **здійснюється приховано**, через застосування правових норм, які покликані регулювати інші суспільні відносини.

Зокрема, на практиці таке відчуження оформлюється укладенням тристороннього договору про заміну сторони (орендаря) договору оренди землі, сторонами якого є орендодавець, орендар і третя особа, до якої переходить право оренди землі. При укладенні такого тристороннього договору використовуються загальні положення **Цивільного договору України** щодо переуступки договірних зобов'язань та загальне положення статті 30 **Закону «Про оренду землі»** щодо зміни умов договору оренди землі, - зокрема, такої, як особа орендаря земельної ділянки.

Таким чином, відчуження права оренди землі оформлюється не як двосторонній договір про відчуження орендарем належного йому права оренди земельної ділянки іншій особі, яка за цим договором набуває статусу її орендаря, а шляхом тристороннього договору про заміну сторони (орендаря) договору оренди землі, в якому не відображаються вартість права оренди землі та сплачені за нього кошти.

Нарешті, слід відзначити, що земельне законодавство України дозволяє неринкове (безоплатне) відчуження прав оренди землі, яке може мати місце в обмеженій кількості випадків, визначених законом.

Порядок безоплатного відчуження права оренди земель сільськогосподарського призначення

На жаль, ні Земельний кодекс України, ні Закон «Про оренду землі» **не містять чіткого порядку** безоплатного відчуження права оренди землі. Так, згідно з ст. 7 Закону «Про оренду землі», безоплатний перехід права оренди землі може мати місце у зв'язку зі смертю орендаря, позбавлення його волі за вироком суду чи визнання недієздатним. Однак, при такій передачі часто виникають складнощі з переоформленням новим орендарем права оренди землі, оскільки законодавством не визначений механізм безоплатного, тобто бездоговірного переходу права оренди землі до нового її орендаря.

Стан сільськогосподарського земельного фонду України як важливий фактор вдосконалення правового регулювання ринкового обігу права оренди земель сільськогосподарського призначення

Як відомо, з 41 млн га земель сільськогосподарського призначення близько 27 млн га було поділено на маленькі ділянки розміром в середньому 3,6 га та передано у власність селян шляхом паювання. Решта таких земель перебувають головним чином у державній власності. Розмір земельного паю становить від 1,5 до 15 га. Тому кожне існуюче в Україні поле, землі яких перебувають у приватній власності, являє собою велику кількість невеликих земельних ділянок (паїв), які передаються селянами та іншими їх власниками в оренду сільськогосподарським товаровиробникам різних організаційно-правових форм: від фермерських господарств до агрохолдингів. Саме подрібненість сільськогосподарського земельного фонду країни є тим фактором, який значною мірою визначатиме ступінь обігоздатності права оренди земель сільськогосподарського призначення.

Особливості використання ділянок залежно від розташування. Так, придбання права оренди на земельну ділянку сільськогосподарського призначення, яка перебуває у середині поля (земельного масиву), особливо, яка не орендує решту або більшість ділянок у межах цього поля (масиву), може ускладнити її використання настільки, що воно стане недоцільним з економічної точки зору. По-перше, орендареві такої ділянки доведеться за власні кошти замовити проект землеустрою щодо відновлення меж цієї ділянки, а також меж польової дороги, яка з'єднає ділянку з існуючими дорогами для доступу на земельну ділянку. По-друге, решта земельних ділянок поля (земельного масиву) використовуватимуться іншим орендарем, який може вирощувати інші культури та застосовувати відповідні засоби хімізації тощо. Таке сусідство потенційно небезпечне конфліктами та судовими спорами.

Менш конфліктним може бути придбання права оренди на земельну ділянку, розташовану на межі поля (земельного масиву). У такому випадку не буде необхідності відновлювати польову дорогу. Однак у будь-якому випадку придбання права оренди на одну земельну ділянку в розмірі земельного паю дає можливість створити дуже дрібне господарство, яке може не витримати конкуренції з боку орендаря інших земельних ділянок, розташованих в межах цього ж самого поля (земельного масиву). Адже в останнього буде безліч переваг для витіснення дрібного конкурента.

Водночас можна цілком прогнозовано передбачати, що дуже високий ступінь обігоздатності матимуть права оренди на великі земельні ділянки державної власності, особливо, якщо їх межі збігатимуться з фізичними межами полів (земельних масивів).

Досвід використання права оренди як об'єкт відчуження (купівлі-продажу, дарування, міни тощо) для забезпечення ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в інших країнах

В економічно розвинутих та багатьох інших країнах світу основним інститутом для набуття сільськогосподарських земель служить право приватної власності на землю. Відповідно **право оренди землі є додатковим інструментом** для отримання доступу до землі і використовується у випадках, коли власник земельної ділянки не використовує її, але й не має наміру здійснити відчуження ділянки.

Ізраїльський досвід: ставка на використання права оренди землі як об'єкту відчуження. Досить часто в різних публікаціях можна зустріти твердження про використання відчуження права оренди землі як єдиного і універсального способу перерозподілу сільськогосподарських земель в Ізраїлі, а також в інших країнах, де приватна форма власності на землю практично відсутня.

Дійсно, правовий режим власності на землю в цій країні є досить специфічним. Згідно з **Базовим законом «Землі Ізраїлю»**, прийнятим Кнессетом (парламентом) 25 липня 1960 р., право власності на землі Ізраїлю, які складаються із земель державної власності та земель Єврейського національного фонду, не можуть відчужуватися шляхом купівлі-продажу або іншим чином, крім деяких винятків, передбачених цим законом для

земель приватної власності (Basic Law: Israel Lands (1960))// http://www.knesset.gov.il/laws/special/eng/basic13_eng.htm).

Відповідно до цього закону, на даний час в Ізраїлі лише 7% земель (розташованих головним чином у населених пунктах) перебувають у приватній власності і вільно відчужуються на ринку. Ще 12% земель перебувають у приватній власності Єврейського національного фонду, які, проте, передані в управління державі, приватизації не підлягають і використовуються на праві оренди. Решта земель перебувають у власності держави, також не є об'єктом приватизації і надаються у користування на праві оренди. Розпорядження землями Єврейського національного фонду та землями державної власності шляхом надання їх в оренду здійснює Земельне управління Ізраїлю (Джерело: Israel Society & Culture: Israel Lands - Privatization or National Ownership?// http://www.jewishvirtuallibrary.org/jsource/Society_&_Culture/land.html. А також: Israeli land and property laws// https://en.wikipedia.org/wiki/Israeli_land_and_property_laws).

Водночас право оренди землі в Ізраїлі має різну обігроздатність. Так, міські землі, на відміну від сільськогосподарської нерухомості, передаються в оренду на 49 років або на 98 років - із правом продовження строку оренди ще відповідно на 49 або на 98 років. Набуття права оренди землі на такий великий строк по суті прирівнюється до набуття права власності на неї. Так, при придбанні на основі договору купівлі-продажу права оренди несільськогосподарської землі, перший внесок сплачується у розмірі 40-80% від вартості ділянки. Далі сплачується щорічна орендна плата у розмірі 5% від решти вартості земельної ділянки. Наприклад, якщо орендар на початку сплатив 60% від вартості землі, то він повинен буде щорічно сплачувати орендну плату, що складає 5% від невиплаченого залишку 40% вартості землі, тобто, ще 2% від її вартості на рік (Административные земли и права на аренду недвижимости// http://www.neotshiran.com/rus_Israel_Lands_Administration.htm#.V2Uj9NKLTwc). Орендарі несільськогосподарських земель мають право відчужувати право оренди на підставі цивільних правочинів, в тому числі й на основі договорів купівлі-продажу права оренди землі (Сделки с недвижимостью в Израиле - общая информация// http://www.cnlaw.co.il/ru/property_law.html).

Однак право оренди сільськогосподарських земель в Ізраїлі не має такої цивільної обігроздатності. Річ у тім, що в Ізраїлі землеробство на 100% залежить від використання прісної води. Для її отримання ізраїльтяни об'єднуються в сільськогосподарські кооперативи - зокрема, в кібуци і мошави.

Кібуц втрачає свою популярність і являє собою форму сільськогосподарської комуни, в якому виробництво і розподіл продукції колективізовані, а земля знаходиться в оренді кібуца.

Земельні ділянки у мошаві мають більший ринковий статус і поділяються на три категорії: наділ Алеф (ділянка, на якій розташований будинок члена мошава), наділ Бет (сільськогосподарський наділ члена мошава, аналог городу чи земель для ведення особистого селянського господарства) та наділ Гимель (загальний сільськогосподарський наділ мошава, аналог земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва). Відповідно державні сільськогосподарські землі надаються мошавам у користування на основі трьох видів договорів:

- 1) тристоронній договір. Відповідно до цього договору Земельне управління Ізраїлю передає землю в оренду поселенському відділу Єврейського агентства на три роки, який регулярно подовжується, а поселенський відділ передає право користування землею мошаву. Нарешті мошав передає право користування землею своїм членам;
- 2) двосторонній договір. За цим договором Земельне управління Ізраїлю передає право користування землею на трирічний період з правом продовження у кінці строку оренди мошаву, а мошав передає право користування діляками або в суборенду членам мошава;

3) тристоронній або двосторонній договори, в яких наділи членам мошава надаються на основі прямих договорів оренди землі між членом мошаву та Земельним управлінням Ізраїлю. Такі договори як менш бюрократизовані набувають популярності останнім часом, оскільки права членів мошава на землю, які набуваються відповідно до тристоронніх та двосторонніх договорів, є дуже обмеженими.

Обігоздатність права оренди сільськогосподарських земельних ділянок, наданих в оренду мошавам, є дуже обмеженою. Мошави можуть надавати такі ділянки лише своїм членам в оренду або суборенду. Останні можуть відчужувати права оренди або суборенди лише шляхом надання їх одному зі своїх спадкоємців – сину-продовжувачу.

Водночас в Ізраїлі все більше відчують негативні наслідки обмеженої обігоздатності права оренди землі і намагаються їх усунути. Так, у 2009 році, в рамках реформи управління землями державної власності, членам мошавів-орендарям земельних ділянок для житлового будівництва надане право набувати такі земельні ділянки у повну власність за наявності згоди решти членів мошава. (Мошав// <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%88%D0%B0%D0%B2>).

Таким чином, в Ізраїлі право оренди несільськогосподарських земель характеризується практично повною обігоздатністю: його можна відчужувати на основі таких цивільних правочинів, як-от: купівля-продаж, міна, дарування тощо. Водночас право оренди сільськогосподарських земель не є об'єктом цивільних правочинів, крім успадкування.

Слід відзначити, що в Ізраїлі не дуже задоволені домінуванням права оренди землі як правової форми отримання земельних ділянок у користування. Тому в серпні 2009 р. Кнессет ухвалив Закон про внесення змін до Закону Ізраїлю 1960 р. «Про Земельну Адміністрацію Ізраїлю», яким по суті розпочав земельну реформу, спрямовану на підвищення ролі інституту права приватної власності на землю як засобу забезпечення ринкового обігу земельних ділянок.

Згідно з цим Законом, приватизація земель здійснюватиметься у два етапи під неухильним контролем уряду. Зокрема, в рамках земельної реформи планується продаж 200 тис. акрів земель державної власності (це близько 4% всіх земель Ізраїлю) приватним особам, зокрема, власникам житлових будинків, девелоперам (забудовникам) та кібуцам. Це, як очікують в Ізраїлі, сприятиме реалізації планів розвитку, полегшить ринкове відчуження житла та знизить «захмарні» ціни на нього в Ізраїлі, а також сприятиме прискоренню розвитку економіки країни. Крім того, місцеві громади (муніципалітети) отримають більше повноважень у розпорядженні землями на своїй території (Джерело: Daniella Cheslow. Land reform to privatize parts of Jewish state. Jewish Telegraphic Agency, August 5, 2009).

Отже, попри домінування в Ізраїлі права оренди земель як засобу отримання доступу до земельних ділянок, у цій країні здійснюються кроки до підвищення ролі права приватної власності на землю у ринковому обігу земельних ділянок.

Обіг емфітевзису як альтернатива обігу права оренди земель сільськогосподарського призначення

Спільні риси. Емфітевзис, як і право оренди землі, являє собою засноване на договорі платне володіння і користування чужою земельною ділянкою. Тому право оренди земель сільськогосподарського призначення і емфітевзис мають спільні риси.

По-перше, як і право оренди землі, так і емфітевзис виникають на підставі договору: перше на підставі договору оренди землі, другий – на підставі договору про надання земельної ділянки на умовах емфітевзису.

По-друге, як і суб'єкт права оренди землі (орендар), так і суб'єкт емфітевзису (емфітевт) набувають права щодо володіння і користування земельною ділянкою, а тому перебувають у правових відносинах із власником ділянки.

Відмінності. Водночас право оренди землі і емфітевзис мають і чимало відмінностей, зокрема:

- 1) якщо договір оренди землі може укладатися на строк не більше 50 років, то договір про встановлення емфітевзису може укладатися на будь-який строк або без зазначення строку, крім договорів про встановлення права емфітевзису на землі державної і комунальної власності (строк щодо таких земель не може перевищувати 50 років);
- 2) якщо за правом оренди землі орендар має сплачувати власнику земельної ділянки чітко визначений платіж - щорічну орендну плату, то за емфітевзисом емфітевт зобов'язаний вносити плату за користування земельною ділянкою у строки, визначені сторонами договору про встановлення емфітевзису (ч. 2 ст. 409 **Цивільного кодексу України**), а також інші платежі, встановлені законом;
- 3) якщо право оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення має обмежену обігоздатність через нечітке визначення її у законі, то емфітевзис характеризується повною обігоздатністю: згідно з ч. 2 ст. 408 Цивільного кодексу України, право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) може відчужуватися і передаватися у порядку спадкування, - крім емфітевзису, встановленого щодо користування земельною ділянкою державної або комунальної власності для сільськогосподарських потреб (у таких випадках він не може бути відчуженим іншим особам, внесеним до статутного фонду та переданим у заставу);
- 4) якщо Закон «Про оренду землі» не надає орендодавцеві права переважного викупу права оренди, виставленого орендарем на продаж, то у разі продажу емфітевзису власник земельної ділянки має переважне перед іншими особами право на його придбання - за ціною, що оголошена для продажу, та на інших рівних умовах (ч. 2 ст. 411 Цивільного кодексу України);
- 5) якщо при відчуженні орендарем права оренди землі її власник не має права на отримання відсотку від ціни продажу цього права, то у разі продажу емфітевзису іншій особі власник земельної ділянки має право на одержання відсотків від ціни продажу (вартості права), встановлених договором (ч. 5 ст. 411 Цивільного кодексу України).

Особливості емфітевзису. Попри вищезазначені відмінності між правом оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення та правом користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), ці два види права об'єднує важлива ключова риса: вони не означають втрати права власності на земельні ділянки, що передаються в оренду чи у користування на умовах емфітевзису. Саме тому емфітевзис, який характеризується більш повною обігоздатністю, ніж право оренди землі, може стати альтернативою використанню права оренди землі як об'єкта ринкового обігу і застави.

Водночас використання земельної ділянки на умовах емфітевзису може користуватися попитом як об'єкт купівлі-продажу, міни (придбання) та бути ліквідним **як об'єкт застави для отримання кредиту** за двох юридичних умов:

- 1) емфітевзис має бути укладено на певний строк, а не безстроковим, оскільки згідно з ч. 2 ст. 408 Цивільного кодексу України, якщо договір про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб укладено на невизначений строк, то кожна із сторін може відмовитися від договору, попередньо попередивши про це другу сторону не менш як за один рік. Тобто, при встановленні безстрокового емфітевзису будь-яка з сторін через рік після його встановлення може ініціювати його припинення. **Тому, придбавши**

постійний (безстроковий) емфітевзис або взявши його в заставу, покупець або банк можуть втратити цей об'єкт з незалежних від них причин без компенсації;

- 2) строковий емфітевзис має бути укладений на досить тривалий строк² (наприклад, не менше 10 років, а краще на значно більший строк);
- 3) у разі продажу емфітевзису власник земельної ділянки має переважне перед іншими особами право на його придбання. Наявність такого права у власника знижуватиме інтерес інших осіб до придбання емфітевзису та не сприятиме формуванню ринкових цін на нього.

Перспективи масової трансформації договорів оренди у договори емфітевзису.

Попри наявність у емфітевзису деяких переваг юридичного характеру перед правом оренди землі, масова трансформація договорів оренди земель сільськогосподарського призначення у договори про встановлення емфітевзису уявляється практично неможливою з правових та організаційних причин.

Річ у тім, що 16 млн. га з майже 30 млн. га земель сільськогосподарського призначення України, які перебувають у приватній власності, були передані в оренду в різний час і на різні строки. Цілком очевидно, що законодавець не може ухвалити закон, який би примусово трансформував договори оренди землі у договори про встановлення емфітевзису, оскільки це порушуватиме право власності на землю та буде неконституційним.

Проте селяни-власники й орендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення можуть домовитися про припинення дії договорів оренди землі та одночасне укладення договорів про встановлення емфітевзису. Однак, така домовленість має спиратися на норму закону, яка в даний час відсутня. Крім того, перереєстрація права оренди землі у емфітевзис займає багато часу та потребує внесення платежів за надані державними реєстраторами прав та іншими суб'єктами державної реєстрації прав адміністративні послуги. Враховуючи подрібненість сільськогосподарського земельного фонду країни, за переоформлення договорів щодо земельних ділянок в межах одного поля (земельного масиву) потрібно сплатити чималі кошти. А це не стимулює переукладення вищезазначених договорів.

Крім того, дуже незначна кількість власників земельних ділянок готові відчужувати право користування на тривалий строк. Так, на початок 2015 року середній строк оренди паїв складав приблизно 7,5 років.

Оцінка вартості права оренди земель сільськогосподарського призначення

Важливим фактором запровадження обігу прав оренди є можливість оцінки вартості таких прав. Вартість права оренди визначається фактично різницею між вигодою, яку таке право надає орендарю, та витратами на утримання такого права. Перша складова вартості цього права оренди являє собою земельну ренту, яку отримує орендар від використання земельної ділянки чи масиву. Друга складова – орендна плата, яка сплачується орендарем орендодавцю відповідно до договору оренди.

Для ілюстрації розрахунку можливої вартості права оренди земель сільгосппризначення можна використати дані, наведені в статті «Економічна віддача земель сільськогосподарського призначення та її розподіл» (<http://voxukraine.org/2016/04/13/economic-return-to-farmland-in-ukraine-and-its-incidence-ua/>). Її автори показують, що економічна віддача від землі (як ресурсу), або земельна рента, в 2014 році оціночно дорівнювала близько 455 дол. США/га. Звичайно, це середній показник, і в певних регіонах України він міг бути вищим або нижчим. Земельна рента визначається рівнем цін на сільськогосподарські продукти, наявними технологіями,

² Цей термін залежить від реальної ставки банківського відсотку та дорівнюватиме часу, за який капіталізація земельної ренти буде дорівнювати ринковій вартості землі.

родючістю ґрунтів, кліматом та іншими факторами, що впливають на продуктивність виробництва на певній земельній ділянці. Проте орендна плата складала в середньому лише 37 дол./га. Іншими словами, в 2014 р. вартість права оренди складала б близько 418 дол. США/га на рік. Ця оцінка дуже близька до неофіційних даних, якими оперують при оцінці вартості права оренди земель с/г призначення, - близько 400-500 дол. США/га.

Варто також зазначити, що економічна теорія вказує на те, що вартість права оренди земель с/г призначення як різниця між земельною рентою та фактичною орендною платою, виникає завдяки недосконалості функціонування ринку землі (наприклад, монополії або зарегульованість ринку землі) та інших пов'язаних із землею ринків, як-от банківською сферою, наприклад. В умовах конкурентних ринків, гранична віддача землі повинна дорівнювати граничним витратам, пов'язаним із нею. Тобто в таких умовах вартість оренди має наближатися до земельної ренти.

Проте, як це вже в багатьох статтях зазначалося³, недосконалості на ринку оренди землі в Україні (мінімальна орендна плата, 7-річний мінімальний термін оренди, місцеве монополієне становище орендарів тощо) та на ринку купівлі-продажу земель сільгосппризначення (передовсім – мораторій на відчуження земельних ділянок с/г призначення) дозволяють тримати витрати на оренду сільгоспземель на досить низькому рівні. Проте очевидно, що із відкриттям ринку земель с/г призначення та зниженням рівня зарегульованості земельного ринку, в тому числі й ринку прав оренди, ціна на права оренди підвищуватиметься і наближатиметься до рівня земельної ренти. А це сприятиме зменшенню вартості прав оренди землі та, відповідно, цінності цього права як предмета застави..

Таким чином, виходячи з економічних реалій сільськогосподарського землекористування в умовах ринку та особливостей його функціонування в Україні, можна стверджувати, що:

- 1) оскільки в Україні існує досить велика різниця між величиною земельної ренти та орендною платою, що обумовлено існуючими в Україні викривленнями земельного ринку, - вартість такого права може бути високою. Іншими словами, мораторій на відчуження сільськогосподарських земель створює економічні передумови для визнання права оренди землі цінним та ліквідним ресурсом та сприяє його ринковій привабливості;
- 2) скасування мораторію на відчуження сільгоспземель сприятиме перерозподілу земельної ренти на користь власників землі (орендодавців) та обумовленим цим зростанням розміру орендної плати і відповідному зниженню вартості (цінності) права оренди таких земель. Цілком очевидно, що зі скасуванням мораторію ринкова привабливість права оренди сільськогосподарських земель істотно знизиться. Саме це пояснює той факт, що в країнах, де відчуження сільгоспземель у власність не заборонено, відчуження права оренди використовуються дуже рідко.

Шляхи вдосконалення законодавства України про оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення з метою підвищення їх обігоздатності до прийняттого для учасників земельного ринку рівня

З метою підвищення обігоздатності земельних ділянок сільськогосподарського призначення вважаємо за необхідне внести до ряду законодавчих актів України зміни й доповнення, спрямовані на зміцнення речового характеру права оренди землі та забезпечення обігу (відчуження) права оренди землі без внесення до договору оренди землі змін.

³ Наприклад <http://www.kse.org.ua/uk/research-policy/land/analytical/?newsid=1377>; <http://www.kse.org.ua/uk/research-policy/land/analytical/?newsid=1378>; <http://www.kse.org.ua/uk/research-policy/land/analytical/?newsid=1375>

I. До чинного законодавства України доцільно внести зміни, які б усунули існуючі правові заборони та правові перепони для відчуження права оренди земельних ділянок. Це:

1. **ст. 93 Земельного кодексу України**, якою необхідно надати орендарям земельних ділянок, в тому числі й сільськогосподарського призначення, право здійснювати відчуження прав оренди землі шляхом укладення договорів купівлі-продажу, міни, дарування, передачі в заставу та спадщину тощо;
2. такі ж самі зміни доцільно внести і до **ст. 7-1 Закону «Про оренду землі»**;
3. **Земельний кодекс України** необхідно доповнити новою статтею 124-1 «Перехід права оренди земельної ділянки», якою визначити порядок переходу права оренди земельної ділянки від її орендаря до іншої особи на основі цивільних правочинів (купівлі-продажу, дарування, міни тощо);
4. у **Законі «Про оренду землі»** доцільно конкретизувати порядок набуття прав оренди землі на основі цивільних правочинів щодо відчуження такого права - з метою створення детального правового механізму переходу права оренди земельних ділянок різних категорій, в тому числі й сільськогосподарського призначення.

II. До чинного земельного законодавства доцільно внести зміни і доповнення, спрямовані на підвищення рівня цивільної обігоздатності права оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Для цього:

1. Уявляється доцільним надати договорам оренди землі **статусу правоформуючого, а не правопосвідчуючого документа**. А відповідно факт укладення такого договору має розглядатися як юридичний факт, з яким пов'язується виникнення права оренди землі та його юридичний формат (строк права оренди землі, розмір орендної плати, інші умови, які стосуються виключно використання орендованої ділянки, але не умови щодо сторін договору). Надання договору оренди земель сільськогосподарського призначення статусу правоформуючого документа означає, що такий договір має укладатися між власником земельної ділянки (орендодавцем) та первинним її орендарем і повинен зберігати своє юридичне значення у процесі наступних транзакцій права оренди землі, яке виникло на підставі цього договору.

Однак, при укладенні орендарем договору про відчуження права оренди землі іншій особі у вже укладений договір зміни не вносяться. Той примірник такого договору, який отримав первинний орендар, має додаватися до договору про відчуження права оренди землі, на підставі чого у державному реєстрі речових прав на нерухоме майно вноситься запис про перехід права оренди землі до нової особи. Якщо новий орендар земельної ділянки також відчужує право оренди землі, то він має додати до договору про відчуження права оренди землі й примірник договору оренди землі, отриманого від первинного орендаря. Всі відчуження права оренди землі мають фіксуватися внесенням записів про нового орендаря земельної ділянки до Державного реєстру речових прав. Після проведення такої реєстрації державний реєстратор прав надсилає власнику земельної ділянки всі необхідні відомості про особу нового орендаря земельної ділянки, який, зокрема, має сплачувати орендну плату.

2. До **Закону «Про оренду землі»** доцільно внести ряд норм про те, яким чином орендар може здійснювати відчуження права оренди землі: за згодою орендодавця чи без його на те згоди. На наш погляд, існують три варіанти вирішення цього питання у законі. Усі вони мають як переваги, так і недоліки.

Варіант 1. Полягає у тому, що відчуження права оренди відбувається винятково за згодою орендодавця, яке може надаватися на всі або окремо щодо кожного випадку відчуження права оренди.

Переваги. Такий варіант може здатися дуже привабливим, оскільки будуватися на наданні власником земельної ділянки згоди на продаж її орендарем права оренди іншій

особі. Надання власником згоди означає, що, по-перше, він поінформований про намір орендаря здійснити відчуження права оренди землі, по-друге, схвалює намір орендаря здійснити відчуження права оренди землі іншій особі та, по-третє, знатиме особу наступного орендаря його земельної ділянки.

Недоліки. Цей варіант містить істотну загрозу блокування обігу прав оренди землі. Адже у випадку закріплення у законі положення про те, що відчуження права оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення може здійснюватися виключно за згодою орендодавця, то враховуючи те, що кожне поле приватизованих сільськогосподарських земель складається з великої кількості земельних ділянок, щодо кожної з яких укладений договір оренди, то при продажу орендарем прав оренди на такі ділянки кожен з їх власників, який не погодиться з таким продажом, може по суті заблокувати відчуження орендарем прав оренди ділянок на всьому полі. Крім того згода власника може бути неотримана з великої кількості інших об'єктивних причин: зміна контактної інформації власника, неможливість або небажання відповісти, смерть власника тощо.

Варіант 2. Полягає в тому, що орендар має право безперешкодно відчужувати право оренди землі без погодження такого відчуження з її орендодавцем, якщо в договорі оренди землі сторони не домовилися про інше.

Переваги. Такий підхід впливає з практики сільськогосподарського землекористування в Україні, яка свідчить, що власники таких земель розглядають її лише як фінансовий актив, що дає дохід у формі орендної плати. Тому встановлення у законодавстві правила про те, що орендар має право здійснювати відчуження права оренди землі, без згоди власника ділянки-орендодавця, не спричинить настання негативних наслідків для переважної більшості селян. Втім ті з них, які виявлять бажання контролювати перехід прав оренди на належні їм земельні ділянки, можуть скористатися можливістю внесення у договір відповідної умови при його підписанні. Цей варіант містить найменше перешкод для обігу прав оренди, сприяє росту додаткової вартості права оренди збільшує його ринкову привабливість як об'єкта обігу та застави.

Недоліки. Такий підхід позбавляє власників земельних ділянок можливості контролювати перехід прав оренди на належні їм земельні ділянки на етапі після укладення договору оренди землі з першим орендарем. Можливо для більшості громадян-власників, які передали свої ділянки в оренду, контроль за тим, хто використовуватиме їх ділянки на праві оренди, не є цікавим. Проте малоімовірно, що це стосуватиметься всіх без винятку власників. Останні дізнаватимуться про перехід права оренди на належні їм земельні ділянки лише після внесення у Державний реєстр прав на нерухомість запису про перехід права оренди землі до нового орендаря, що може спричинити обурення та конфлікти.

Варіант 3. Полягає в тому, що орендар наділяється правом відчужувати право оренди сільськогосподарської земельної ділянки іншій особі за умови сплати її власнику-орендодавцю певної грошової суми при кожній транзакції (передачі) такого права.

Переваги. За такого варіанту власник земельної ділянки-орендодавець, по-перше, буде поінформований про намір орендаря здійснити передачу (відчуження) права оренди іншій особі (новому орендарю). По-друге, він стає матеріально зацікавленим в тому, щоб орендар мав можливість відчужувати право оренди та, в разі такої необхідності, здійснював його.

Недоліки. Виплата орендарем, який відчужує право оренди земельної ділянки іншій особі (новому орендареві), частини грошової суми, отриманої від продажу права оренди, дещо зменшує його матеріальну зацікавленість у такому відчуженні. Однак, якщо орендар відчужує право оренди земельної ділянки з виробничих або інших об'єктивних причин, він не тільки не понесе втрат, а навпаки – отримає певні кошти від продажу права оренди (хоча й зменшені на суму виплати на користь орендодавця).

Альтернативні способи розрахунків суми виплат на користь власника при відчуженні права оренди. Виплата власнику можуть здійснюватися щонайменше трьома способами, кожен з яких також має переваги і недоліки.

Перший спосіб полягає у встановленні у законі положення про те, що розмір виплати власнику дорівнює частці (відсотку) від вартості права оренди землі, яку отримує орендар при відчуженні права оренди третій особі (новому орендареві). Розмір цієї частки встановлюється сторонами договору оренди землі на основі домовленості.

Переваги. Такий підхід є більш ліберальним, оскільки більшою мірою відповідає засадам договірної регуляції суспільних відносин. Застосування цього способу розрахунків сприятиме отриманню орендодавцем такої суми коштів, розмір якої залежатиме від ринкової вартості права оренди землі на момент його продажу (відчуження) орендарем.

Недоліки. Оскільки при укладенні договорів оренди землі селянин-власник у переважній більшості випадків є «слабшою» стороною, він може бути у «договірному програші»: орендар намагатиметься нав'язати йому у договорі такі умови, за яких селянин-орендодавець землі при відчуженні права оренди землі отримуватиме мінімальну символічну суму. Крім того, орендар буде зацікавлений приховувати реальну вартість права оренди.

Другий спосіб розрахунків полягає у закріпленні у законі правила, згідно з яким при продажу права оренди орендар має сплатити орендодавцеві фіксовану суму (наприклад, 500, 1000 грн тощо), незалежно від ціни продажу права оренди землі. Таку фіксовану суму сторони мають визначити у договорі оренди землі.

Переваги. Такий підхід в цілому відповідає засадам договірної регуляції суспільних відносин та, крім того, гарантує отримання власником певної фіксованої суми при кожній транзакції (відчуженні) права оренди землі. Застосування цього способу стимулюватиме обіг прав оренди на ділянці зі значним строком оренди.

Недоліки. Оскільки при укладенні договорів оренди землі селянин-власник у переважній більшості випадків є «слабшою» стороною, закріплена у договорі сума, яка виплачується йому орендарем при кожному продажу (відчуженні) права оренди землі, буде дуже малою. Такий спосіб буде обмежувати обіг прав оренди на ділянці із невеликим строком оренди, а також обіг прав оренди у період спаду ділової активності у сільському господарстві (коли фіксована сума оплати може бути більшою за розмір вартості права оренди).

Вирішення проблеми обігу прав оренди у «нових» і «старих» договорах оренди землі. Після внесення запропонованих вище змін і доповнень до Закону України «Про оренду землі» вони будуть застосовуватися до договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які укладатимуться (переукладатимуться) після набуття цими змінами і доповненнями чинності («нові» договори). Статистика свідчить, що щорічно в Україні укладаються 400-500 тис. таких договорів. Цілком очевидно, що в них реалізовуватимуться вищевикладені пропозиції щодо продажу (відчуження) орендарями прав оренди земель сільськогосподарського призначення та виплати селянам-орендодавцям певних коштів при продажу (відчуженні) права оренди землі.

Водночас в Україні вже укладено і виконується близько 4,7 млн. договорів оренди землі строком від 3 до 49 років («старі» договори). Виникає питання: чи поширюватимуться вищезазначені законодавчі пропозиції (після їх прийняття законодавцем) на договори оренди землі, укладені до набуття чинності запропонованими законодавчими змінами і доповненнями до Закону «Про оренду землі»? Очевидно, ні, оскільки закон зворотної сили не має. Що ж робити? Як запустити у ринковий обіг права оренди земель сільськогосподарського призначення, які виникли до внесення змін і доповнень до цього Закону? На нашу думку, це можна зробити шляхом внесення до Закону «Про оренду землі» норми про те, що після набрання ними чинності сторони «старих» договорів оренди землі мають укласти додаткові до них угоди, якими мають

бути визначені можливість відчуження орендарями по таких договорах прав оренди землі та умов сплати орендодавцям певних коштів при продажу (відчуженні) орендарями таких прав. В основу таких додаткових угод до договорів оренди землі можуть бути покладені положення, запропоновані вище.

III. Пріоритетною сферою для започаткування обігу права оренди земель як засобу їх перерозподілу мають стати землі сільськогосподарського призначення, які перебувають у **державній та комунальній власності**. Їх перевагою є те, що держава та, в майбутньому, територіальні громади можуть виставляти на продаж права на оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення в придатних для їх безперешкодного використання та відчуження розмірах, які можуть дорівнювати розміру поля чи більшого єдиного земельного масиву. Відчуження прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, які будуть значно більшими за розміром, ніж земельні ділянки (паю), а право оренди на них становитиме близько 50 років, - буде взаємовигідним як для держави і територіальних громад, які гарантовано отримуватимуть дохід (орендну плату), не відчужуючи право власності на них, так і для агробізнесу, який набуватиме на основі цивільних правочинів право оренди сільськогосподарських земельних ділянок, що характеризуватиметься такими ж обігоздатністю та ліквідністю, як і право власності на такі ділянки. Задля вдосконалення правового регулювання обігу прав оренди на землі державної та комунальної власності уявляється необхідним внести зміни до **Закону «Про оренду землі»**, виклавши статтю 8-1 «Відчуження орендарем права на оренду земельної ділянки державної або комунальної власності» у новій редакції, яка скасує заборону на відчуження прав оренди на такі землі та визначить чіткий порядок такого відчуження зазначених прав. Це сприятиме поверненню в економічний обіг земель, які були передані у довгострокову оренду на ранніх етапах земельної реформи.

У цілому для внесення у чинне законодавство України запропонованих вище змін і доповнень щодо обігу прав оренди земель сільськогосподарського призначення доцільно розробити й ухвалити Закону України «Про внесення змін і доповнень до деяких законодавчих актів з метою стимулювання цивільного обігу прав оренди земель сільськогосподарського призначення».