

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЛЬВІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ
ФАКУЛЬТЕТ ЗЕМЛЕВПОРЯДКУВАННЯ ТА ТУРИЗМУ
КАФЕДРА ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

Пояснювальна записка

до кваліфікаційної роботи
ОС «*Магістр*»

на тему: «**ОСОБЛИВОСТІ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬ В СУЧАСНИХ УМОВАХ**»

Виконав: студент ЗВ-62 курсу
Спеціальності 193 «Геодезія та Землеустрій»
Нересниця Кароліна Романівна
Керівник: Смолярчук М.В.
Рецензент:

Дубляни 2024

ЛЬВІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ
Інститут, факультет відділення _____ денна _____
Кафедра _____ земельного кадастру _____
Освітній рівень _____ магістр _____
Спеціальність _____ 193 «Геодезія та землеустрій» _____

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри

_____ д.е.н., Таратула Р.Б.
« ____ » _____ 2023 року

НА КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ СТУДЕНТУ

Нересниця Кароліна Романівна

(прізвище, ім'я, по батькові)

1. Тема проекту(роботи) Особливості оренди земель в сучасних умовах
керівник проекту(роботи) _____ к.е.н., доц. Смолярчу М.В.

(прізвище, ім'я, по батькові, науковий ступінь, вчене звання)

затверджені наказом вищого навчального закладу від « ____ » _____ 2023 __ року
№ _____

2. Строк подання студентом проекту(роботи) _____

3. Вихідні дані до роботи Матеріали містобудівної документації, геопортал містобудівного кадастру, генеральний план м. Львова, схема зонування Шевченківського району м. Львів, сервіс онлайн модуль bi.prozorro.sale, E-кадастр, веб-портал відкритих даних,

4. Зміст розрахунково-пояснювальної записки (перелік питань, які потрібно розробити Вступ, науково-теоретичні засади оренди земель, загальні положення оренди земель, оренда земель комунальної форми власності, зарубіжний досвід оренди земель, організаційні засади оренди земель, специфіка договорів оренди земельних ділянок, діджиталізація у сфері оренди земель, регулювання земельних відносин при оренді земель, регулювання орендної плати за користування земельною ділянкою, розробка технічної документації із землеустрою щодо оренди земель для досліджуваного об'єкту, розрахунок орендної плати для досліджуваного об'єкту, охорона навколишнього середовища, висновки і пропозиції, список використаної літератури

5. Перелік графічного матеріалу з точним зазначенням обов'язкових креслень мультимедійна презентація (18 слайдів).

6.Консультанти розділів кваліфікаційної роботи

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Підпис, дата	
		завдання видав	завдання прийняв
1,2,3,	к.е.н, доц. Смолярчук М.В.		
4	доцент Н.Є. Панас		

6. Дата видачі завдання _____

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№ з/п	Розробка проектного рішення	Робота над текстовою частиною ДР	Робота над графічною частиною ДР	Термін виконання	Відмітка керівника ДР про виконання
	Отримання завдання. Вивчення рекомендованої літератури по темі ДР. Написання аналітичного огляду. Вивчення об'єкту. Аналіз існуючого стану.	Складання програми. Написання пояснювальної записки (Розділи: 1, 2, 3)	Підготовка картографічних матеріалів для дипломної роботи	15	Викон.
	Розробка проектного рішення та його обґрунтування	Написання проектної частини (розділ 4.)	Виготовлення планової основи для основного варіанту проекту	10	Викон.
	Еколого-економічне обґрунтування проекту. Розробка пропозицій щодо реалізації проекту. Розробка питань з охорони праці та захисту населення. Розробка питань з охорони природи.	Написання економічної частини проекту висновків і пропозицій з реалізації проекту, питань охорони праці і захисту населення та охорони природи. Кінцеве редагування пояснювальної записки.	Оформлення кінцевого варіанту проекту та інших графічних матеріалів, які представляється до захисту в ДЕК	20	Викон.
	Кінцеве оформлення дипломної роботи	Здача пояснювальної записки керівнику ДР. Виправлення його зауважень. Здача ДР. На рецензування	Кінцеве оформлення ілюстративних матеріалів, таблиць	10	Викон.
	Підготовка до захисту в ДЕК. Пробний захист на випускній кафедрі	Написання доповіді й погодження її з керівником ДР.	Виправлення зауважень у графічній частині	5	Викон.

Студент _____ Нересниця К.Р.
(підпис) (прізвище та ініціали)

Керівник проекту (роботи) _____ Смолярчук М.В.
(підпис) (прізвище та ініціали)

УДК 332.64.:631.421(477.44)

Особливості оренди земель в сучасних умовах. Дипломна робота. Кафедра земельного кадастру. Нересниця К.Р. Дубляни, Львівський національний університет природокористування, 2024. – 67 ст. текст. част., 7 табл., 24 рис., 29 джерел.

Оренда земель, орендні відносини, регулювання земельних відносин, використання земель, технічна документація.

Проаналізовано можливості функціонування оренди земель в сучасних умовах. Вивчено науково-теоретичні засади укладання договорів оренди, нарахування орендної плати за користування земельною ділянкою.

Досліджено зарубіжний досвід оренди земель та вплив діджиталізації на її розвиток.

Здійснено аналіз орендних земельних відносин на прикладі територіальної громади.

Представлено проектне рішення щодо розробки технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) з метою надання в оренду. Надано пропозиції щодо розрахунків нарахування орендної плати на досліджуваному об'єкті – земельній ділянці за адресою вул. Хімічна, 4, м. Львів.

ЗМІСТ

	Вступ.....	6-7
1	НАУКОВО-ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬ.....	8
1.1	Загальні положення оренди земель.....	8-13
1.2	Оренда земель комунальної форми власності.....	13-17
1.3	Зарубіжний досвід оренди земель.....	17-26
2	ОРГАНІЗАЦІЙНІ ЗАСАДИ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬ.....	27
2.1	Специфіка договорів оренди земельних ділянок	27-32
2.2	Діджиталізація у сфері оренди земель	32-41
3	РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН ПРИ ОРЕНДІ ЗЕМЕЛЬ.....	42
3.1	Регулювання орендної плати за користування земельною ділянкою.....	42-44
3.2	Розробка технічної документації із землеустрою щодо оренди земель для досліджуваного об'єкту	44-51
3.3	Розрахунок орендної плати для досліджуваного об'єкту.....	52-53
4	ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА.....	54-60
	Висновки і пропозиції.....	61-63
	Список використаної літератури.....	64-76

ВСТУП

Платне користування чужим майном нині є актуальним для багатьох фізичних і юридичних осіб, громадян і резидентів держави. Це може стосуватися як оренди житла, нежитлових приміщень, оренди обладнання та оренди землі яка перебуває у різній власності. Будь-яка оренда земель є важливою складовою земельних відносин, проте стосовно саме оренди земель сільськогосподарського призначення, слід відмітити, вона є одним із ключових елементів, на якому, у першу чергу, базується аграрний сектор.

Актуальність нашого дослідження стосується саме особливостей функціонування оренди земель в умовах воєнного часу. У цьому контексті дуже важливо детально розуміти всі суттєві умови та особливості укладання договорів оренди землі, правові основи сучасних орендних відносин. Термін дії договорів оренди, умови його укладення, значною мірою, здатні впливати на стабільність розвитку земельних відносин, орендаря та його можливість ефективно використовувати земельну ділянку. Крім того, іншими аспектами договору є розмір орендної плати, порядок її перегляду, а також права та обов'язки сторінки. Точне дотримання умов договору дозволить уникнути конфліктів і забезпечити прозорість відносин між орендодавцем і орендарем.

Оренда земель у нашій державі регламентується низкою законодавчо-нормативних документів, які в різні періоди розвитку земельної реформи в Україні були прийнятими. Так, важливо пам'ятати саме про особливості орендних відносин, адже проходять вони не простий період, незважаючи на тридцять третій рік незалежності держави та й продовження надалі реформування земельних відносин. Зокрема, у квітні 2022 року з початком військового вторгнення країни загарбниці – росії, набуває чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» № 2145-IX. Саме з ним і пов'язано регулювання земельних відносин в

часі війни, яке набуває певних відмінностей та особливостей в тому числі й в області оренди земель.

Метою магістерської кваліфікаційної роботи стало дослідження основних аспектів розвитку оренди земель на різних етапах розвитку земельної реформи у тому числі її особливостей у сучасних умовах.

Досягнення мети забезпечили виконанням окреслених завдань:

- вивчення науково-теоретичних засад функціонування оренди земель для різних форм власності;
- аналіз нормативно-законодавчого забезпечення оренди земельних ділянок;
- врахування особливостей оренди земельних ділянок комунальної форми власності;
- врахування зарубіжного досвіду в практиці вітчизняних орендних земельних відносин;
- обґрунтування умов складання договору оренди земельних ділянок;
- обґрунтування необхідності розроблення технічної документації щодо подальшої передачі в оренду;
- формування технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) з метою надання в оренду.
- врахування ставок нормативної грошової оцінки земель при нарахуванні орендної плати.

Об'єктом дослідження виступили процеси розвитку орендних земельних відносин в сучасних умовах.

Предмет дослідження є науково-методологічні засади особливостей нарахування орендної плати та розвитку орендних відносин.

1. НАУКОВО-ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬ

1.1 Загальні положення оренди земель

Процес втілення будь-яких змін стосовно розвитку землекористування у нашій країні проходив в рамках здійснення земельної реформи та неодмінно супроводжувався зміною законодавства сфери земельних відносин. Не минули такі законодавчі зміни і права користування землею - оренди земельних ділянок.

Правовідносини у сфері орендних земельних відносин врегульовані на даний час: Земельним кодексом, Законом України «Про оренду землі» та рядом інших нормативно правових актів в тому числі й прийнятих нормативних документах з початку повномасштабного вторгнення.

Оренда земель передбачає форму господарювання, яка побудована на договірних відносинах.

Відповідно до Закону України «Про оренду земель» об'єктом оренди виступає земельна ділянка, яка може перебувати у приватній власності фізичних та юридичних осіб, а також комунальній і державній власності [7].

Невід'ємною ланкою орендних земельних відносин виступають законодавчо встановлені взаємини між орендодавцем (особа хто надає земельну ділянку і орендарем, особою яка бере земельну ділянку у користування (довгострокове чи короткострокове) за певну плату. Відтак сторонами договору оренди землі будуть виступати [6]:

❖ *Орендодавець* – особа, яка є власником земельної ділянки або уповноважені особи, які уповноважені передавати земельні ділянки в оренду.

❖ *Орендар* – особа, яка отримує землю в користування для визначених цілей на встановлений термін та погоджується сплачувати орендну плату.

Варто відмітити, що як орендарем так і орендодавцем можуть бути фізичні і юридичні особи, органи державної влади та органи місцевого самоврядування. Виключення складає оренда ділянок

сілськогосподарського призначення ведення товарного сілськогосподарського виробництва), як для юридичних так і фізичних осіб. Якщо мова йде про юридичних осіб, вони можуть ставати орендарями при умові наявності в їхніх установчих документах декларації такого виду діяльності. Існують аналогічні обмеження в оренді земель сілськогосподарського призначення для фізичних осіб, які також повинні мати наявність відповідної кваліфікації або досвіду роботи в сілському господарстві при умові оренди саме таких земель.

На рисунку 1.1 Запропонована структура орендних взаємовідносин, яка функціонує в нашій державі (рис. 1.1).

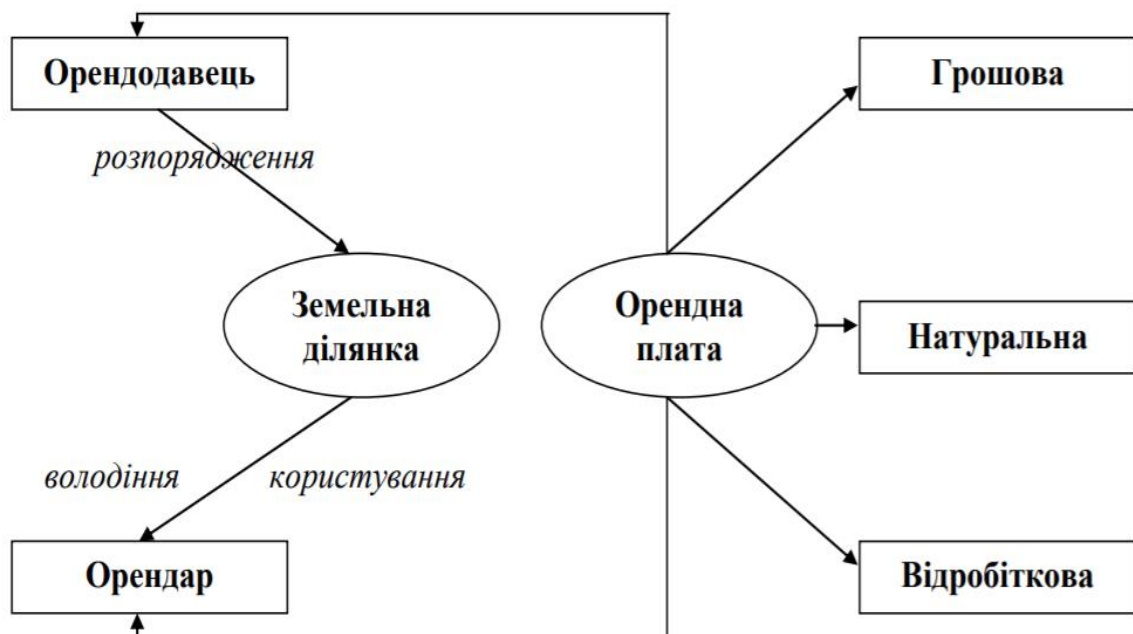


Рисунок 1.1 Структура орендних взаємовідносин

Найважливішим інструментом розвитку оренди земельних ділянок виступає орендна плата. Керуючись законодавчо-нормативною базою її розміри і термін встановлюється за згодою сторін орендного договору, який повинен бути нотаріально засвідченим. Орендна плата має місце бути як у грошовому так і натуральному вигляді, що досить часто стосовно останнього можна зустріти у сілській місцевості між жителями сілських населених, де такий розрахунок є досить поширеною формою, на відміну від орендних відносин у містах, який визначається частково або повністю продукцією

вирощеною на сільськогосподарських землях з орендованого наділу землі. Менш поширеною, та все ж відомою є відробіткова форма, за якої можливим є надання послуг орендодавцю орендарем. Щодо останньої її ми можемо зустріти як у містах так і в сільських населених пунктах, хоча слід відмітити даний вид орендної плати є теж не таким поширеним як орендна плата виражена в грошовому еквіваленті. Проте, означені форми усі мають місце бути за попередньою згодою сторін орендної угоди.

Виділяють наступні головні чинники, які рекомендовано враховувати при оренді земельних ділянок. Проте тут важливо пам'ятати, що існують відмінності щодо земель різного цільового призначення та різних форм власності.

Зокрема, що стосується оренди сільськогосподарських земель, орендарі і орендодавці повинні враховувати наступні чинники, щоб забезпечити взаємовигідність для обох сторін.

1. Місце розташування земельної ділянки, адже саме від локації великою мірою залежить придатність ведення для сільського господарства. Орендар мусить передбачити врахування близькості до потенційних ринків збуту продукції, наявність транспортної інфраструктури та доступу до інших необхідних ресурсів, у випадку, якщо скажімо, орендар має на меті вирощування продукції на місцевих ринках,. Оренда землі поблизу міських територій, теж в свою чергу, може бути вигідна адже передбачатиме заощадження на транспортних витратах і одночасне збільшення попиту.

2. Врахування якісного складу ґрунтів, адже якість впливає на родючість при вирощуванні районованих культур. Для прикладу, якщо орендар має намір вирощувати високоцінні культури (полуниця, овочі та ін.) слід обирати території з добре дренованими ґрунтами з великою кількістю поживних речовин.

3. Врахування умов орендного договору. Орендар та орендодавець повинні ретельно враховувати умови орендного договору (варіанти

розірвання, ставку оренди, умови зарахування орендних платежів, можливі обмеження, встановлені орендодавцем та ін.

4. Обмеження у використанні орендованої земельної ділянки (зонування території, природоохоронні сервітути та ін.).

5. Оцінка існуючої інфраструктури на орендованих землях (наявність поливних систем, огорож, складських приміщень, доків та іншої необхідної інфраструктури).

6. Оцінка ризиків впливу навколишнього середовища (ризик підтоплення, затоплення, вплив екстремальних погодних умов, близькість земельної ділянки до потенційних забруднювачів, промислових об'єктів, які непрямим впливом шкодять посівам сільськогосподарських культур, худобі та ін.

Названі чинники можна вважати взаємозалежними причинами розвитку орендних відносин в цілому незалежно від категорії земель та форми власності до якої вони відносяться.

В цілому слід зауважити що до початку широкомасштабного вторгнення в умових так би мовити нового етапу земельної реформи (липень 2021 року), коли в країні офіційно стартував ринок землі, і на другому так би мовити, новому етапі земельної реформи (1 січня 2024 року), коли ринок відкрили для юридичних осіб, збільшивши розміри ділянок, які можна буде придбати «в одні руки» (до 10 тис. га) починають змінюватися і орендні відносини, які в свою чергу, теж набувають зміст та нового змісту. Адже тепер тут закладені умови необхідності врахування головних властивостей землі, які передбачають:

- посилення контролю зі сторони держави та самих землевласників відносно способів використання земельних ділянок;

- охорону та раціональне використання (збереження та відтворення якісних характеристик ґрунту) [20].

Категорія «оренда» та «орендні відносини», є водночас похідними та на нашу думку, все ж не тотожними поняттями, адже передбачають розуміння свого змісту. «Орендні відносини», по змісту є ширшою категорією, а сама «оренда» включає розуміння форми відносин, що передбачає терміни, визначає платність такого користування на основі укладених договорів оренди.

Є безліч причин, які варто назвати, як таких, що мають вплив на розвиток орендних земельних відносин (рис. 1.2).

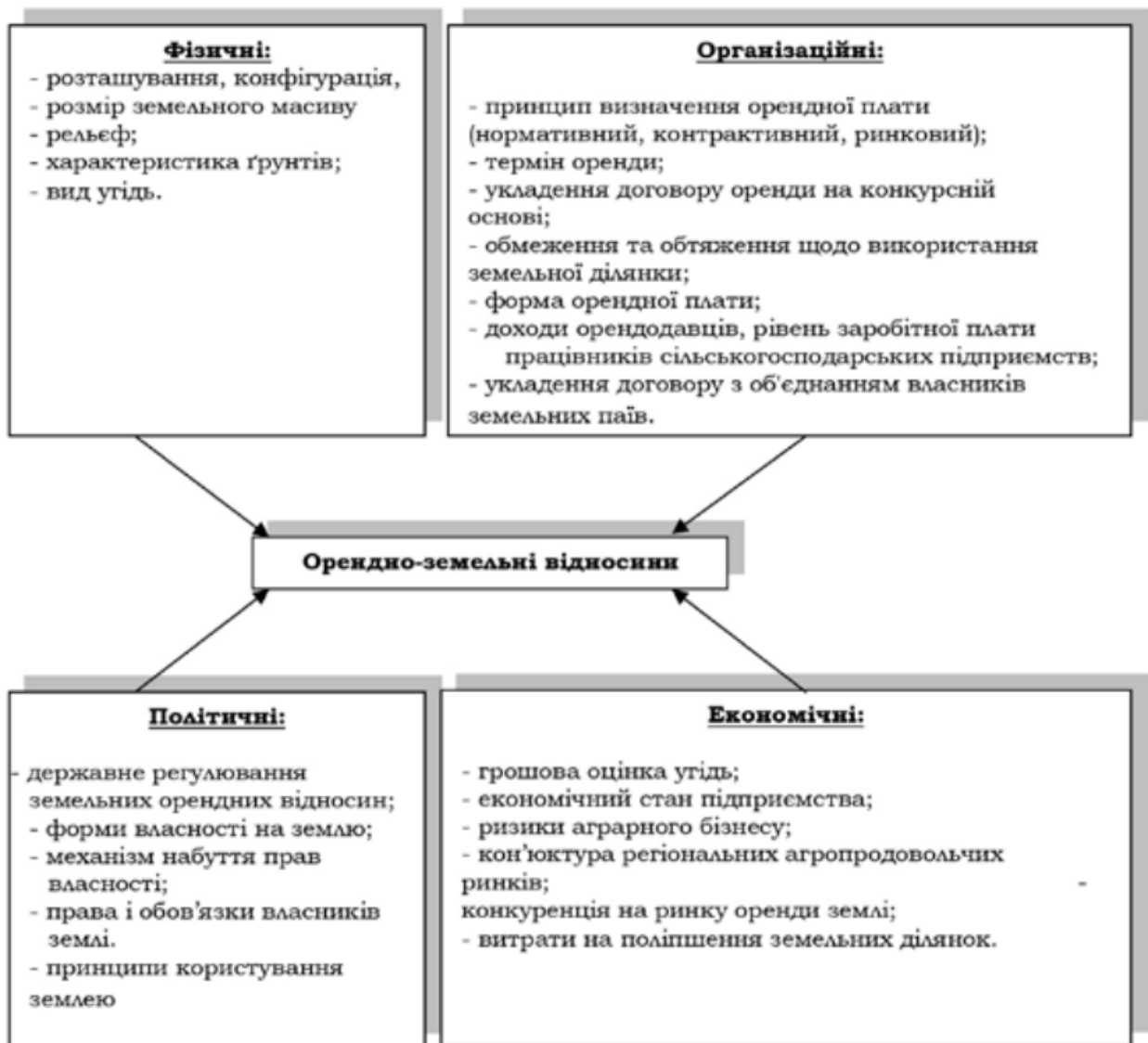


Рисунок 1.2 Причини розвитку орендних земельних відносин

Отже, це: фізичні, організаційні, економічні та політичні, при чому останні, за нашими спостереженнями особливо актуальні із початком повномасштабного вторгнення та ще більше державне регулювання земельних відносин. Таким чином, визначаються механізми набуття права користування.

Так, фізичні впливають, головним чином, із природніх характеристик земельних ділянок. З рисунку відзначимо локацію ділянок, їх розміри, конфігурацію, вид орендованих угідь та ін.

Організаційні, передбачають оптимальну організацію та формування умов для ефективного використання земель. Таким чином, це орендна плата, терміни укладення договорів оренди, форми орендної плати та інше, що бачимо зі схемки.

І на останок, економічні це грошова оцінка орендованих угідь, від чого головним чином залежатиме розмір орендної плати, це і конкуренція на ринку оренди та інші.

1.2 Оренда земель комунальної форми власності

Оренда земель комунальної власності є процедурою, яка також регулюється земельним законодавством, а ще нормативними документами, але вже органів місцевого самоврядування. Відносно земель комунальної власності, то вони перебувають у власності територіальних громад. Право розпоряджатися такими землями відповідним радам (територіальним громадам, міським радам).

Особливість оренди саме земель комунальної власності є в обов'язковості прозорості процедури їх передачі у користування, що у теперішніх умовах проводиться у формі відкритих аукціонів. Адже, ще із жовтня 2021 року, передавання комунальних земель в оренду починає відбуватись виключно через електронні торги платформи Prozorro. Продажі.

Станом на вересень 2024 року за даними Служби Держгеокадастру переданими в оренду є 7324 земельних ділянок, які перебували у комунальній власності територіальних громад. Загальна площа переданих ділянок складала 64 тис. га. Відтак наповненість бюджетів місцевих громад дозволяє складати щорічно близько 557,1 млн грн доходу [3].

Провівши аналіз на сайті аналітики <https://bi.prozorro.sale/#/periodMonitoring> [25] можемо спостерігати, що лідером на платформі Prozorro.Продажі саме навесні цього року є операції оренди комунальних земельних ділянок, що зауважмо є рекордсменом з часу повномасштабного вторгнення росії в нашу державу. Таким чином, в оренду успішно переданими було 911 земельних ділянок, площа яких склала майже 7,0 тис. гектари. Цифра у понад 10% перевищує показники місяця березня цього ж 2024 року і уже на більш як 3 % від сукупних площ переданих в оренду комунальних земельних ділянок. І звичайно, аналізуючи аналітичний модуль системи і порівнюючи із показниками початку року спостерігається величезний приріст після падіння обсягів торгів впродовж січня-лютого.

Саме механізм державної системи Prozorro. Продажі дозволив досягти формування ефективного та прозорого механізму передання в оренду комунальних земель із одночасним зменшенням корупційних ризиків. Нижче на рисунку 1.3 пропонуємо побачити обсяги усіх проведених торгів саме відносно продажу прав оренди комунальних земель. Звісно що показники попередніх років є в рази нижчими у порівнянні показників 2024 року [1,3].

Лише за 2023 рік проведені 1309 земельних аукціонів з продажу права оренди на сукупну площу 10,6 тис. га, в той час як у поточному 2024 р. обсяги продажів склали 1599 аукціонів по продажу оренди комунальної землі, як можемо бачити, збільшилась і площа таких орендованих земель 12,8 тис. га відповідно. Варто відмітити, що навіть уже в цьому поточному році порівняно з першим кварталом такі обсяги торгів зростають у другому кварталі, що майже у 24% бачимо перевищення. Зростає, в свою чергу і кількість ділянок та їх сукупна площа (23%) переданих в оренду

комунальних ділянок. Проте, показники другого кварталу березень-травень 2024 року все ж таки є нижчими за показники четвертого кварталу попереднього 2023 року, які всього лише на 2% менші. Меншою у цьому ж 23 році була й сукупна площа переданих в оренду комунальних ділянок, що склала 9% [1,10].

У червні 2024 року було успішно передано в оренду 434 земельні ділянки сукупною площею 3,7 тис. га, проти 603 ділянок в травні площею 4,8 тис. га і 562 ділянок у квітні сукупною площею 4,3 тис. га.

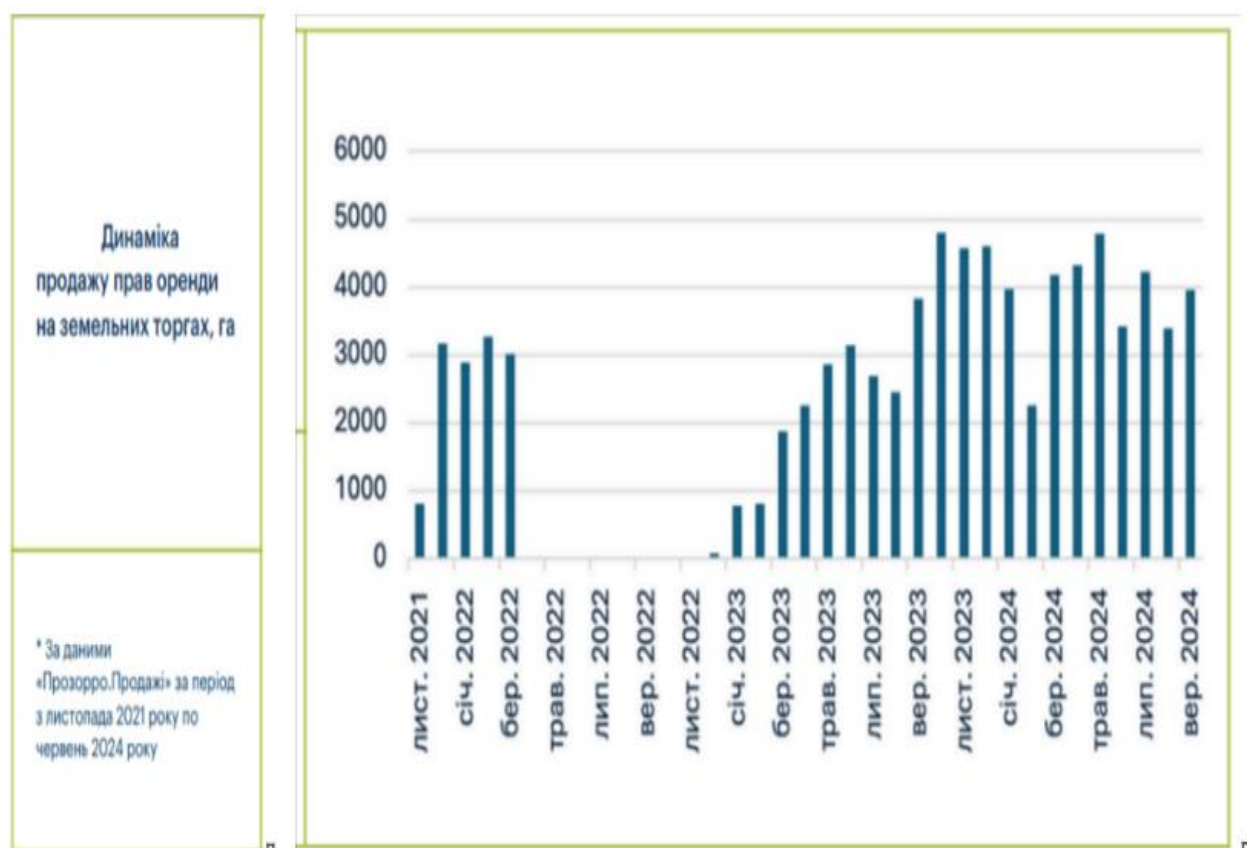


Рисунок 1.3 Динаміка продажу прав оренди станом на 2024 рік (вересень 2024 року)

Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» від травня 2022 року [4] регламентує перелік осіб, яким мають право на одержання в оренду без проведення земельних торгів земельної ділянки комунальної власності для подальшого розміщення

виробничих потужностей підприємств, внаслідок переміщення (евакуації) із зони бойових дій, а також перелік підприємств, виробничі потужності яких підлягають переміщенню (евакуації) із зони бойових дій [4].

Стосовно оренди земельних ділянок комунальної власності як і ділянок усіх інших форм власності укладається договір. В даному випадку такий договір слід укласти між органами місцевого самоврядування та переможцями земельного аукціону з продажу права оренди. Де будуть прописані всі умови використання земельної ділянки, включаючи її цільове призначення, обов'язки сторін, розмір та порядок сплати орендної плати, термін оренди, права та обов'язки орендаря, а також вимоги до підтримки ділянки у належному стані. Цільове призначення ділянки та дотримання вимог містобудівної документації в тому числі зонінгу території є важливим аспектом, оскільки землі комунальної власності можуть використовуватися як для житлової, так і для комерційної чи сільськогосподарської діяльності, і це в подальшому визначатиме специфіку умов оренди таких комунальних земель. Наприклад, для забудови орендованої ділянки часто надаються окремі містобудівні умови, що включають зобов'язання зі збереження зелених зон, забезпечення соціальної інфраструктури, дотримання обмежень у використанні земель тощо [17,21].

Орендна плата за використання комунальних земель також регулюється місцевими нормами та залежить аналогічно від площі ділянки, її ринкової вартості, місця розташування і, звісно, від цільового призначення. Органи місцевого самоврядування мають право змінювати розмір орендної плати за умови інфляції, змін ринкової вартості землі або інших обґрунтованих економічних причин. Як правило, плата вноситься регулярно, і будь-яка заборгованість є підставою для розірвання договору. В наступних розділах роботи на досліджуваному об'єкті прослідкуємо відповідність нарахування орендної плати за землі комунальної власності відповідно до УХВАЛИ № 1995 від 25.05.2017 Про затвердження Порядку укладення

договорів оренди землі та нарахування орендної плати за землю у Львівській міській територіальній громаді [24].

Контроль за дотриманням орендарем умов договору земельної ділянки із земель комунальної власності провадять уповноважені органи місцевого самоврядування. У випадку нецільового використання орендованої ділянки із земель комунальної власності, забруднення такої ділянки чи недотримання умов орендної плати, договір може бути достроково розірваний зі сторони уповноважених органів місцевого самоврядування. В такому випадку орендована ділянка знову повернеться на баланс комунальних земель громади. Також законодавство передбачає, що орендар може передати право оренди третім особам у суборенду, проте у випадку рішення відповідної ради, органу місцевого самоврядування де знаходиться земельна ділянка.

Важливо зауважити, що, оренда земель комунальної власності у першу чергу спрямована на ефективне використання ресурсів громади, забезпечуючи тим самим стабільне наповнення місцевих бюджетів громад, що забезпечуватиме розвиток їх територій відповідно до потреб місцевого населення. Усі рішення щодо таких земель ухвалюються публічно, часто з урахуванням думки місцевих жителів, що надає процесу більшої відкритості та підзвітності перед громадою.

1.3 Зарубіжний досвід оренди земель

В роботі проаналізовано досвід деяких провідних країн з розвинутою економікою щодо функціонування оренди земель.

Для прикладу німецька модель орендних відносин в країні є достатньо функціональною та успішною, що можна побачити на прикладі запропонованої динаміки цін орендованих земель в різних регіонах Німеччини.

Юридично оренда земель в досліджуваній німецькій практиці регулюється Цивільним кодексом. В Німеччині оренда землі пов'язана із

землеустроєм орендованого майна і є одним із найпоширеніших видів оренди. Крім договору оренди землі можливі та поширені такі договори оренди як:

- Оренда землі (без землекористування - найчастіше ферми, стайні, комори тощо);
- Договір оренди багаторічних (переважно садів)
- Договір оренди лісових насаджень.

В середньому ціна оренди ріллі складає 375 євро орендної плати за гектар на рік.

Поточна ціна оренди фотовольтаїки (території під розміщення панелей сонячних батарей,) на сільськогосподарських угіддях Німеччини: 3500–5000 євро орендної плати за гектар на рік.

Сільськогосподарські землі, які здаються в оренду для фотоелектричних установок, забезпечують 10-кратне збільшення прибутку від оренди.

Слід зауважити, що як приклад нами досліджено оренду саме сільськогосподарських земель.

Велика різниця в цінах особливо помітна в Німеччині у порівнянні з іншими країнами, як з точки зору вартості самої оренди, так і вартості продажу оренди сільськогосподарських угідь. Нижче пропонуємо розглянути таку динаміку, яка нині характерна для різних регіонів. Варто відмітити, що в одних регіонах фіксуються високі ціни, то в інших вони кардинально низькі (табл 1.1).

Ціни на оренду сільськогосподарських угідь у Німеччині демонструють тенденцію до зростання. Середня ціна оренди сільськогосподарських угідь зараз становить практично 375 євро за гектар. Особливо цікаво те, що ціни на оренду площ які призначені для розміщення сонячних батарей, на відміну значно вищі і приносять більш ніж у 10 разів більше (рис. 1.4) [2].

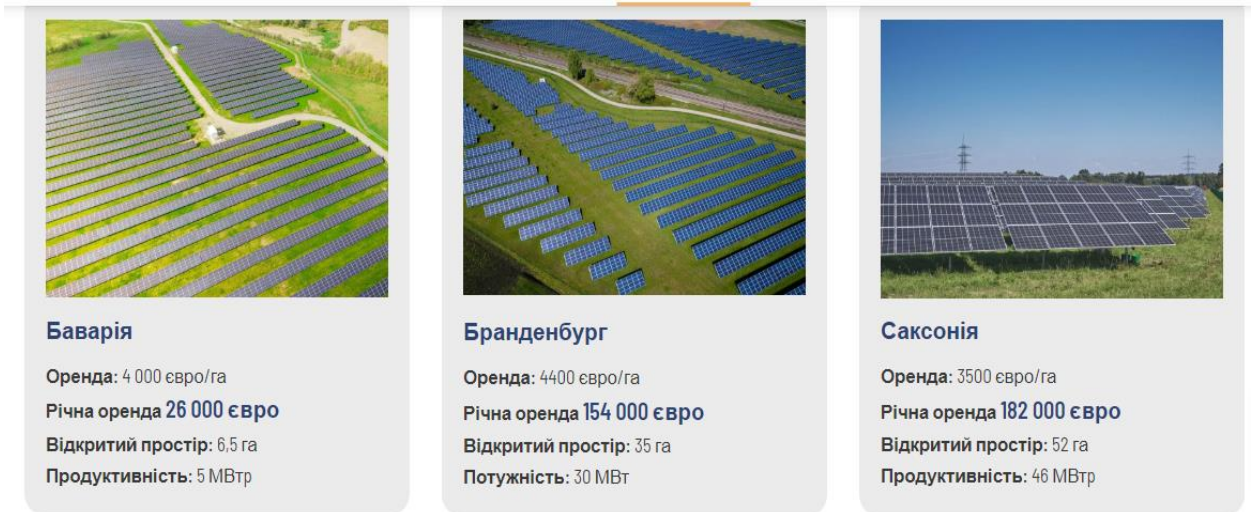


Рисунок 1.4 Орендна пропозиція, призначення для розміщення сонячних батарей у деяких регіонах Німеччини

Нами проаналізовано лише регіони із найбільшою орендною пропозицією призначення якої для розміщення сонячних батарей у деяких регіонах Німеччини. Так можемо зауважити, що найвища ставка оренди для розміщення сонячних батарей спостерігається в Бранденбурзі (4400 євро з гектара), Баварії (4000 євро з гектара), Баварія (3800 євро з гектара), Саксонії (3500 євро з гектара) [2,23].

В цілому вартість оренди земель змінюється залежно від різних факторів, таких як розташування, орієнтація та наявність родючих ґрунтів. Нижче запропонована динаміка, яка спостерігалась станом на 90-ті- - 2000-і роки. (рис.1.5).

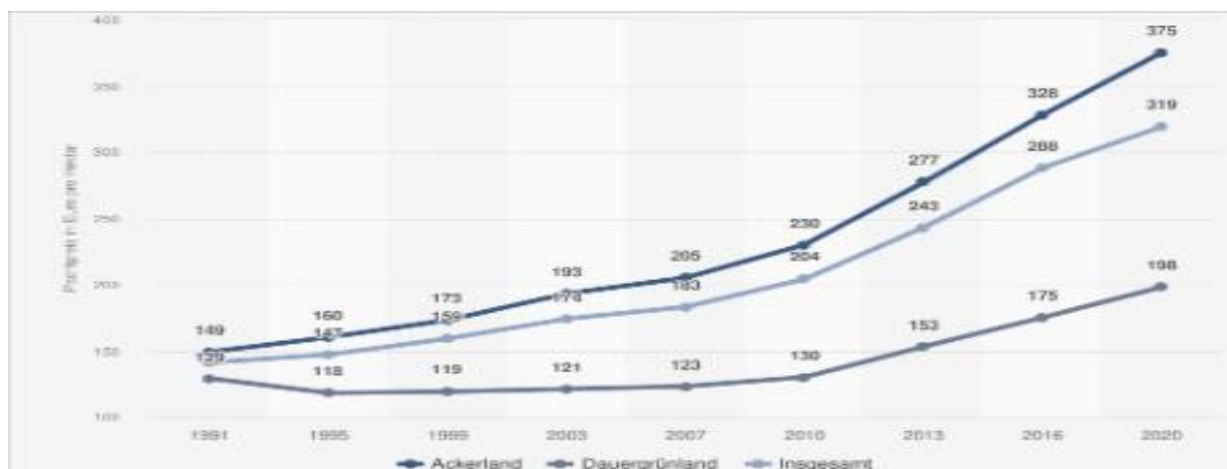


Рисунок 1.5 Середня ціна оренди землі с/г призначення за видами використання в період 90-2000-х років

Нижче в таблиці 1.1 пропонуємо аналіз показників оренди ріллі в деяких регіонах Німеччині.

Таблиці 1.1 Показники оренди ріллі в деяких регіонах Німеччині

№ п/п	Назва регіону	Середня ціна оренди за гектар в євро за гектар
1	Північний Рейн-Вестфалія	614
2	Нижня Саксонія	595
3	Шлезвіг-Гольштейн	547
4	Баварія	444
5	Саксонія-Ангальт	339

Із середньою ціною оренди 614 євро за гектар лідерство тримає Північна Рейн-Вестфалія, саме для даного регіону найвища ціна оренди ріллі, що можемо бачити із таблиці 1.1.

Слід також зауважити, що досить поширеною в Німеччині є саме довгострокова оренда. Вона виступає важливою основою для капіталовкладень у нерухомість і сільське господарство. Цивільний кодекс Німеччини врегульовує права та обов'язки сторін орендних відносин держави. Згідно договору оренди, орендарі отримують захищені права користування майном, включаючи можливість отримання доходу. Багато договорів оренди в країні з початку укладення обмежуються терміном від п'яти до 15 років, що обмежує розірвання, але дає обом сторонам орендних відносин гарантію, що оренда триватиме протягом кількох років. Це важливо, оскільки інвестиції зазвичай робить орендар. Відповідно до розділу 594а параграфу 1 Цивільного кодексу Німеччини, безстрокова оренда може бути розірвана з попередженням за два роки в кінці року оренди.

В роботі також звернута була увага на досвіді Франції розвитку орендних земельних відносин. Адже саме у цій країні серед інших

європейській країн спостерігається найбільший фонд земель сільськогосподарського призначення - 27,8 млн га. За даними Євростату, середня ціна гектару землі у Франції на початку 2020 року становила 6 020 євро за гектар [2,23].

Договір оренди земель сільськогосподарського призначення укладається мінімум на 9 років. Так у Франції практично відсутня короткострокова оренда, адже згідно земельного законодавства країни неможливо укласти договір оренди на термін менше 9 років, навіть за наявності письмової угоди між орендодавцем та орендарем. Проте існують винятки таких договорів оренди земель сільськогосподарського призначення:

- укладено SAFER (Товариств земельного упорядкування та сільського господарства Франції),
- щодо невеликої ділянки (з площею менше граничного значення, встановленого указом префектури),
- однорічна оренда, яка надається тимчасово в очікуванні встановлення спадкоємця.

Суборенда. На відміну від української практики, де поширена суборенда, у Франції передача земель в суборенду забороняється, навіть якщо орендодавець погоджується та дає свою згоду. Це є підставою для розірвання.

Однак є винятки:

- обмін або оренда ділянок для кращого використання, за прямою або непрямою згодою власника земельної ділянки;
- під оренту, що дозволяє використовувати відпустку або дозвілля (протягом максимальної тривалості 3 послідовних місяців);
- передача права оренди чоловіку/дружині, партнеру чи спадкоємцю за умови отримання дозволу на передачу від орендодавця або, якщо цього немає, від спільного сільського трибуналу оренди.

У французькій практиці слід сказати, орендарі можуть скористатися правом переважної купівлі такої орендованої землі, адже саме вони мають пріоритет на купівлю, якщо власник вирішить в разі потреби її продати. Це право спрямоване на захист стабільності сільськогосподарської діяльності та заохочення довгострокових інвестицій в орендовану землю в державі. Крім того, у разі смерті орендаря його спадкоємці можуть вступити в оренду для продовження діяльності.

Нижче можемо бачити ціни на оренду земель у Франції. Де, ціни на оренду землі є найвищими (позначено відтінками темно-синього на рисунку 1.6), і там, де вони оренда є меншою, відповідно (позначено відтінками блакитного світло-блакитного). Отже, можемо відмітити, що найвища ціна оренди характерна для департаменту Буш-дю-Рон, а також департамент Реюньйон.

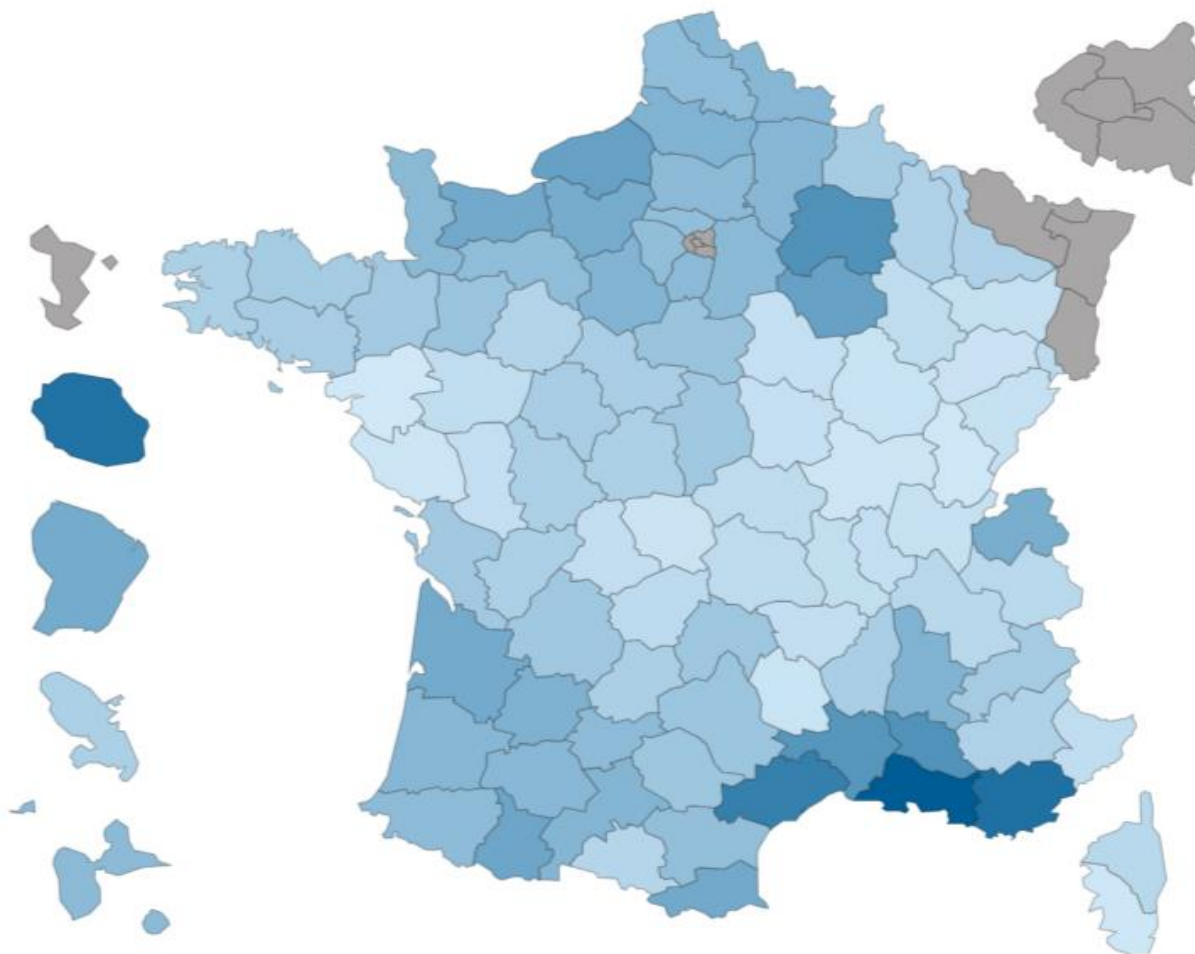


Рисунок 1.6 Динаміка цін за оренду земель в регіонах Франції

Як і в нашій країні ціна орендованої землі для французьких регіонів дуже різниться та може бути абсолютно різною від регіону до регіону та департаментів.

Нормування цін на оренду земель у Франції уповноважене SAFER (Товариств земельного упорядкування та сільського господарства). У 2024 році, для усіх департаментів, встановлені максимуми та мінімуми, які служать основою для встановлення вартості оренди землі та поширюються і на нові орендні договори, які також укладатимуться на 9 років або будуть поновлені між 30 вересня 2024 року та 29 вересня 2025 року, за винятком договорів оренди багаторічних насаджень [20]:

Таким чином встановлено є мінімальна ставка 61,60 євро із гектара та максимальна 186,66 євро/га. Для зрошуваних територій, згідно указу префектури № 2022 - 1226 від 10 жовтня 2022 року щодо методології встановлення вартості оренди голої землі, господарських будівель і житлових будинків у рамках оренди в департаментах, максимальна ставка становитиме 205,32 євро з гектару [20].

Розмір орендної плати змінюється у Франції протягом усього договору шляхом застосування національного індексу орендної плати. Те ж саме стосується мінімумів і максимумів. Орендна плата сформована, з одного боку, з орендної плати за житлові будинки, а з іншого боку, з орендної плати за господарські будівлі та пусту землю.

Досліджували ми також досвід Австрії стосовно оренди земель. І хоча Австрія відрізняється від більшості інших країн доволі малими площами придатних для сільського господарства земель, адже тут переважають лісовкриті площі та пасовища і сінокоси, проте цікавими виявилися моменти оформлення таких договорів оренди. Істотним змістом договору оренди виступає точний опис орендованого майна, земельних угідь тощо.

По відношенню до земель сільськогосподарського та лісогосподарського призначення орендодавець шляхом спільного огляду

повинен проінформувати та надати орендарю чіткі інструкції, прописані в договорі про умови орендованої площі, та прямо передбачити при укладанні договору усі особливості подальшого використання стосовно:

- меж орендованої землі, особливо з сусідніми об'єктами, щоб уникнути межових земельних спорів;
- наявності можливих сервітутів, таких як право проїзду та проходу земельною ділянкою, права обертання плугом, прав доставки та зберігання деревини тощо.
- прокладання каналізаційних, електро-, газо-, водо- та телекомунікаційних ліній (особливо, якщо вони прокладені занадто рівно)

У випадку оренди лісогосподарських земель може знадобитися необхідність вказання права на завезення та зберігання землі на сусідніх землях та визначити в договорі обсяг допустимої рубки орендарем.

Доволі прийнятним рішенням для нашої практики могло б стати запозичення із австрійського досвіду моменти при якому орендна плата, яка має бути сплачена, є настільки високою, що перевищує досяжний дохід, або якщо вона відхиляється від належної орендної плати більш ніж наполовину, орендар може вимагати зменшення орендної плати після звернення до суду [26].

Щодо досвіду оренди земель в Угорщині, відмітимо, що за даними статистичного управління країни, у 2023 році середня ціна ріллі становила 2,1 мільйона форинтів за гектар, один гектар ріллі можна було орендувати за 81 600 форинтів [27].

Як і в Україні в Угорщині є такі ж форми орендної плати. Зокрема орендна плата сплачується у вигляді натуральної форми та у грошовому еквіваленті, в обох випадках за домовленістю орендодавця та орендаря. Якщо договірні сторони домовилися про сплату в натуральній формі, норма або кількість прибутку повинні бути заздалегідь визначені, в іншому випадку договір є недійсним. Показники прибуткової заробітної плати можуть бути змінені лише пізніше за взаємною згодою сторін.

Договори оренди земель, укладені після 2022 року, передбачають пункт, де орендна плата повинна бути сплачена банківським переказом або внутрішнім поштовим переказом. Будь-які домовленості між сторонами орендних відносин про інші можливі варіанти є недійсними [21].

На рисунку можемо побачити динаміку цін за оренду земель в різних регіонах Угорщини. Та слід звернути увагу, що рівень орендних ставок значною мірою залежний від цільового використання земель та категорії земель. Наприклад, орендна плата за виноградники та фруктові сади подекуди може бути значно вищою, ніж за звичайні орні землі. У Центральній Угорщині та навколо Будапешта, де зосереджені виноградники та сади, орендна плата може сягати ще вищих показників через популярність цього регіону для таких районованих культур (рис. 1.7).

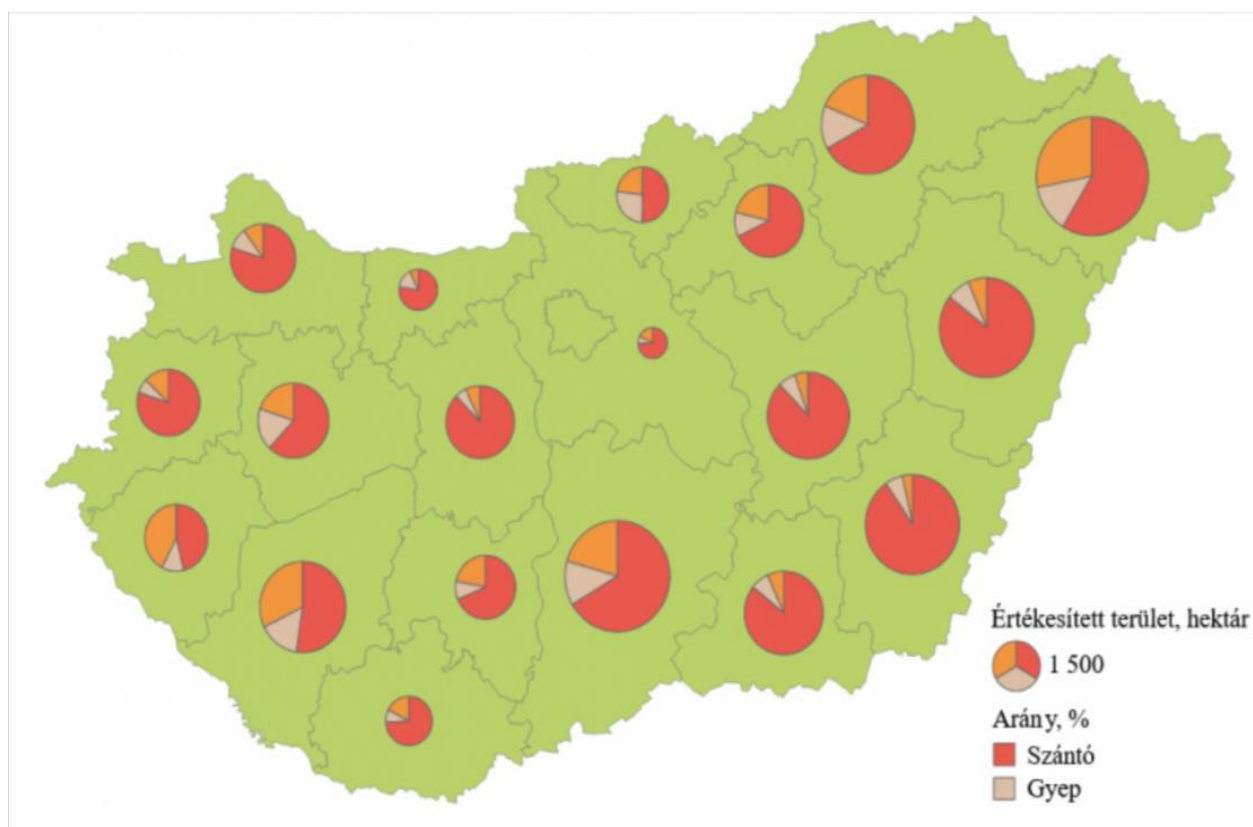


Рисунок 1.7 Ціна оренди земель в Угорщині

Для порівняння, в деяких північних регіонах, таких як Нюград, вартість оренди значно нижча, оскільки ці землі менше підходять для інтенсивного сільськогосподарського використання [21].

Динаміка зростання орендних ставок також свідчить про загальне підвищення попиту на сільськогосподарські землі в Угорщині, що зумовлено як зростанням внутрішнього ринку продуктів, так і привабливістю землі для інвестицій. Зокрема, минулого року середня орендна плата за гектар зросла на 7-10% у більшості регіонів, що пов'язано з інфляцією та стабільно високим попитом на продуктивні сільськогосподарські угіддя. Угорщина є популярною країною для аграрного бізнесу в Європі завдяки помірним цінам на землю порівняно з іншими країнами ЄС, що робить її привабливою для довгострокових інвестицій.

В цілому досліджений нами досвід деяких країн Європейського союзу щодо розвитку оренди земельних дає нам підставу стверджувати, що пріоритетним в оренді земель в більшості досліджуваних країн є все ж таки гарантія прав творення справедливих умов як для орендарів так і орендодавців. Крім того, головним виступає, не залежно від того, чи ти власник чи орендар земельної ділянки – зобов'язання ефективно її використовувати та дотримуватись екологічного балансу.

А ще досить прийнятний для української практики момент, це те, що в рамках політики сільського розвитку ЄС стимулюється передача земель молодим фермерам та інвестиції у поліпшення орендованих ділянок, що сприяє розвитку інноваційного та конкурентоспроможного сільського господарства.

2. ОРГАНІЗАЦІЙНІ ЗАСАДИ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬ

2.1 Специфіка договорів оренди земельних ділянок

Організаційні засади оренди земель у нашій країні нині так само як і з початком розвитку земельних відносин у незалежній державі регулюються нормами чинного законодавства. В попередньому розділі ми уже згадували про такі нормативні документи, зокрема Закон України «Про оренду землі», Земельний кодекс та іншими нормативно-правові документи, які було прийнято, з початком вторгнення держави-агресорки, зокрема – Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану», які покликані врегульовувати права і обов'язки сторін, умови укладення договорів, розмір і порядок нарахування орендної плати, а також питання нагляду та контролю за використанням орендованих земель.

Головним, та й чи не найважливішим етапом в процесі оренди земельної ділянки виступає укладення договору між власником такої ділянки (орендодавцем) і потенційним користувачем (орендарем).

Складання договору оренди землі в Україні вимагає врахування низки специфічних особливостей, які визначаються як правовими нормами, так і практичними потребами учасників.

Однією з ключових причин детального регламентування такого договору є захист прав як орендодавця, так і орендаря, адже договір оренди землі передбачає довготривалі зобов'язання та потребує прозорих умов використання і відповідальності за землю. Договір виступає гарантом захисту обох сторін орендних відносин. Тут чітко встановлюються основні умови користування землею, її цільове призначення, права та обов'язки усіх сторін угоди. Важливо, що договір оренди землі має бути оформлений у письмовій формі та зареєстрований у Державному реєстрі прав на нерухоме майно. Умови договору включають розмір і порядок орендної плати, яка

залежить від типу та призначення земельної ділянки, а також від розташування та економічних умов регіону.

Отже, договір оренди земельної ділянки слугує для передачі земельної ділянки, при чому, можливий будь-який вид цільового призначення, в оренду з однієї сторони – власника-орендодавця та іншої сторони – користувача - орендаря.

Типовий шаблон договору (рис. 2.1) затверджено Постановою Кабінету міністрів України в березні 2004 р. № 220 «Про затвердження Типового договору оренди землі» [17].

ЗАТВЕРДЖЕНО
постановою Кабінету Міністрів України
від 3 березня 2004 р. № 220

ТИПОВИЙ
договір оренди землі

"___" * _____ 20__ р.
(місце укладення)

Орендодавець (уповноважена ним особа) _____
(прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи,
найменування юридичної особи)

орендар _____
(прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи,
найменування юридичної особи), з другого, уклали цей договір про наведенне:

Предмет договору

1. Орендодавець надає, а орендар приймає у строкове платне користування земельну ділянку (земельні ділянки) _____
(цільове призначення)
з кадастровим номером (кадастрові номери) (у разі укладення договору оренди землі для ведення товарного сільськогосподарського виробництва під час дії воєнного стану зазначаються у разі його(їх наявності) _____,
яка розташована (які розташовані) _____
(місцезнаходження)

Об'єкт оренди

2. В оренду передається (передаються) земельна ділянка (земельні ділянки) загальною площею _____
(гектарів)
у тому числі _____
(кількість та інші характеристики)
земель, зокрема меліорованих,
та їх складові та виділи угідь - рілля,
сіножаті, пасовища, багаторічне насадження тощо)

Право оренди земельної ділянки виникає з дня державної реєстрації договору (у разі коли договір укладено для ведення товарного сільськогосподарського виробництва під час дії воєнного стану).
Додатком до цього договору є технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель (у разі формування земельної ділянки коли договір укладено для ведення товарного сільськогосподарського виробництва під час дії воєнного стану).

Реквізити сторін	
Орендодавець	Орендар
(прізвище, ім'я та по батькові)	(прізвище, ім'я та по батькові)
фізичної особи, паспортні дані	фізичної особи, паспортні дані
(серія, номер, каві і коли)	(серія, номер, каві і коли)
видання), найменування юридичної	видання), найменування юридичної
особи, що діє на підставі	особи, що діє на підставі
установчого документа (назва,	установчого документа (назва,
квн і коли затвердженні),	квн і коли затвердженні),
відомості про державну	відомості про державну
реєстрацію та банківські	реєстрацію та банківські
реквізити)	реквізити)
Місце проживання фізичної особи, місцезнаходження юридичної особи	Місце проживання фізичної особи, місцезнаходження юридичної особи
(місце, область,	(місце, область,
район, місто, село, вулиця,	район, місто, село, вулиця,
номер будинку та квартири)	номер будинку та квартири)
Ідентифікаційний номер _____	Ідентифікаційний номер _____
(фізичної особи)	(фізичної особи)
Ідентифікаційний код _____	Ідентифікаційний код _____
(юридичної особи)	(юридичної особи)
Підписи сторін	
Орендодавець	Орендар
МП*****	МП*****

Рисунок 2.1 Шаблон типового договору оренди землі [17]

Шаблон використовується при передачі в оренду земельних ділянок усіх форм власності (приватної, комунальної, державної).

Типова форму договору повинна містити обов'язкову інформацію від обох сторін потенційних орендних земельних відносин про:

- ❖ кадастрові номери ділянок (ділянки), її (їх) цільове призначення, склад угідь, місцезнаходження, дані агрохімічної паспортизації (агрохімічний паспорт), останній є обов'язковим при оренді земель сільськогосподарського призначення;
- ❖ інформація щодо обмежень у користуванні ділянкою (іпотека, сервітуту, емфітевзису, суперфіцію та ін.);
- ❖ розмір орендної ставки, плати та терміни виплати орендної плати;
- ❖ терміни, на які земельна ділянка буде передаватись в оренду, передбачення умов для випадків дострокового розірвання орендного договору (ініціатива може бути з обох сторін орендодавця чи орендаря).

Варто відміти, що у випадках оренди земельної ділянки - при передачі чи при поверненні ділянки назад до орендодавця через причини розірвання, припинення угоди, слід оформлювати окремі акти приймання-передачі, які ми уже вище зазначили є невід'ємною частиною типового договору (рис. 2.2, рис. 2.3) .

АКТ ПЕРЕДАЧІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В ОРЕНДУ

Дата: _____

_____ юридична особа, яка створена та зареєстрована відповідно до законодавства України, код ЄДРПОУ: _____, адреса місцезнаходження: _____, в особі підписанта: _____, який (яка) діє на підставі наступного документа: _____ (далі "Орендодавець"), з однієї сторони, та

_____ юридична особа, яка створена та зареєстрована відповідно до законодавства України, код ЄДРПОУ: _____, адреса місцезнаходження: _____, в особі підписанта: _____, який (яка) діє на підставі наступного документа: _____ (далі "Орендар"), з іншої сторони,

далі спільно Орендодавець та Орендар іменуються як "Сторони", а кожен окремо як "Сторона", уклали цей Акт передачі земельної ділянки в оренду від _____ (далі "Акт") про наступне:

1. На виконання Сторонами умов попередньо укладеного договору: _____ (далі "Договір"), Орендодавець фактично передає в Оренду, а Орендар приймає земельну ділянку з цільовим призначенням: землі сільськогосподарського призначення, загальною площею _____ (_____) га, кадастровий номер: _____, яка розташована за наступною адресою: _____, склад угідь: _____ (далі "Земельна ділянка"). Дані агрохімічного паспорту на земельну ділянку:

2. Земельна ділянка передається у відмінному стані в Оренду.

3. Орендар передав, а Орендодавець отримав завдаток у розмірі _____ грн. (_____) в рахунок забезпечення належного виконання Орендарем своїх обов'язків за Договором у майбутньому.

4. Цей Акт є невід'ємною частиною Договору, складений у 2 (двох) ідентичних примірниках українською мовою для кожної із Сторін. Сторони не мають жодних претензій одна до одної у зв'язку із укладенням цього Акту.

5. Терміни, які вживаються у тексті цього Акту, мають те саме значення, що їм надано у тексті основного Договору.

ПІДПИСИ СТОРІН

Рисунок 2.2 Приклад акту передачі земельної ділянки [17]

Нижче на рисунку 2.3 пропонуємо типову складову договору оренди землі у випадку розірвання договору – акт повернення земельної ділянки з оренди.

АКТ ПОВЕРНЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ З ОРЕНДИ

Дата: _____

_____, юридична особа, яка створена та зареєстрована відповідно до законодавства України, код ЄДРПОУ: _____, адреса місцезнаходження: _____, в особі підписанта: _____, який (яка) діє на підставі наступного документа: _____ (далі "**Орендодавець**"), з однієї сторони, та

_____, юридична особа, яка створена та зареєстрована відповідно до законодавства України, код ЄДРПОУ: _____, адреса місцезнаходження: _____, в особі підписанта: _____, який (яка) діє на підставі наступного документа: _____ (далі "**Орендар**"), з іншої сторони,

далі спільно Орендодавець та Орендар іменуються як "**Сторони**", а кожен окремо як "Сторона", уклали цей Акт повернення земельної ділянки з оренди від _____ (далі "**Акт**") про наступне:

1. Цей Акт укладається Сторонами у зв'язку із припиненням/розірванням наступного договору: _____ (далі "**Договір**").
2. За цим Актом Орендар повертає назад Орендодавцю земельну ділянку з цільовим призначенням: землі сільськогосподарського призначення, загальною площею _____ (_____) га, кадастровий номер: _____, яка розташована за наступною адресою: _____, склад угідь: _____ (далі "**Земельна ділянка**"). Дані агрохімічного паспорту на земельну ділянку: _____
3. Земельна ділянка повертається у відмінному стані.
4. Орендодавець повертає Орендарю завдаток в повному обсязі (_____ грн. (_____)), що був попередньо переданий Орендарем для забезпечення належного виконання своїх обов'язків за укладеним Договором.
5. Цим Сторони запевняють, що не мають жодних претензій одна до одної у зв'язку із розірванням Договору та поверненням Земельної ділянки окрім тих, що прямо вказані у тексті цього Акту. Орендодавець цим стверджує, що в дату укладення Акту у Орендаря відсутня будь-яка заборгованість з оплати орендної плати за користування Земельною ділянкою, окрім тієї, що прямо визначена у тексті Акту.
6. Цей Акт є невід'ємною частиною Договору, складений у 2 (двох) ідентичних примірниках українською мовою для кожної із Сторін. Терміни, що використовуються у тексті цього Акту, мають те саме значення, що їм дано у тексті основного Договору.

ПІДПИСИ СТОРІН

Рисунок 2.3 Приклад акту повернення земельної ділянки з оренди

Таким актом приймання-передачі земельної ділянки в вноrmується фактична передача ділянки у в оренду або повернення її з оренди.

Випадки використання вищенаведених актів (рис.2.2, 2.3):

- ❖ фактична передача в оренду (Орендарю);
- ❖ фактичне повернення з оренди (Орендодавцю)

Вище наведені типові акти передачі та повернення земельної ділянки не можуть затверджуватись як самостійний окремий документ, а завжди

йдуть в доповнення та виступають невід'ємною частиною усіх договорів оренди землі.

Слід згадати про можливість суборенди земельної ділянки, в такому випадку передбачено окремі акти приймання-передачі земельної ділянки в суборенду (рис.2.4).

АКТ ПЕРЕДАЧІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В СУБОРЕНДУ

Дата: _____

_____, юридична особа, яка створена та зареєстрована відповідно до законодавства України, код ЄДРПОУ: _____, адреса місцезнаходження: _____, в особі підписанта: _____, який (яка) діє на підставі наступного документа: _____ (далі "Орендар"), з однієї сторони, та

_____, юридична особа, яка створена та зареєстрована відповідно до законодавства України, код ЄДРПОУ: _____, адреса місцезнаходження: _____, в особі підписанта: _____, який (яка) діє на підставі наступного документа: _____ (далі "Суборендар"), з іншої сторони,

далі спільно Орендар та Суборендар іменуються як "Сторони", а кожен окремо як "Сторона", уклали цей Акт передачі земельної ділянки в суборенду від _____ (далі "Акт") про наступне:

1. На виконання Сторонами умов попередньо укладеного договору: _____ (далі "Договір"). Орендар фактично передає в Суборенду, а Суборендар приймає земельну ділянку з цільовим призначенням: землі сільськогосподарського призначення, загальною площею _____ (_____) га, кадастровий номер: _____, яка розташована за наступною адресою: _____, склад угідь: _____ (далі "Земельна ділянка"). Дані агрохімічного паспорту на земельну ділянку: _____
2. Земельна ділянка передається у відмінному стані в Суборенду.
3. Суборендар передає, а Орендар отримав задаток у розмірі _____ грн. (_____) в рахунок забезпечення належного виконання Суборендарем своїх обов'язків за Договором у майбутньому.
4. Цей Акт є невід'ємною частиною Договору, складений у 2 (двох) ідентичних примірниках українською мовою для кожної із Сторін. Сторони не мають жодних претензій одна до одної у зв'язку із укладенням цього Акту.
5. Терміни, які вживаються у тексті цього Акту, мають те саме значення, що їм надано у тексті основного Договору.

ПІДПИСИ СТОРІН

Від імені Орендаря: в особі підписанта: _____, який (яка) діє на підставі наступного документа: _____

Від імені Суборендаря: в особі підписанта: _____, який (яка) діє на підставі наступного документа: _____

Рисунок 2.4 Приклад акту приймання-передачі земельної ділянки в суборенду [17]

Для передачі в суборенду ділянки або повернення її з суборенди слід використовувати типову форму акту, наведеного вище (Рис.2.4). Випадки, при яких слід його використовувати :

- ❖ фактична передача в суборенду ділянки (Суборендарю);
- ❖ фактичне повернення з суборенди орендарю

Щодо останнього причинами повернення є дострокове розірвання або фактичне припинення договору суборенди.

Як і попередні акти акт по суборенді, аналогічно, не має права самостійного документу, та також буде невід'ємною частиною відповідного Договору суборенди земельної ділянки, який укладається між сторонами – Орендар- Суборендар.

При передачі сторонами земельної ділянки в суборенду типова форма акту повинна містити інформацію, щодо:

- ❖ повної характеристики умов земельної ділянки, яка включатиме інформацію щодо площі, кадастрового номеру, складу угідь, цільового призначення ділянки та ін.
- ❖ інформації щодо ідентифікаційних даних сторін акту суборенди;
- ❖ інформації стосовно суми переданого завдатку (якщо передбачено умовами основного договору) та/або виявлених недоліків, тощо.

Нормами земельного законодавства врегульовані механізми контролю за використанням орендованих земельних ділянок, що дозволяє відповідним органам прийняти рішення про розірвання договору, у випадку нецільового використання ділянки чи відмови від сплати орендної плати, неналежної сплати тощо.

В подальших розділах нашого дослідження обґрунтуємо розмір встановлення орендної плати, врахованої при укладанні типового договору оренди земельної ділянки на прикладі Львівської міської територіальної громади.

2.2 Діджиталізація у сфері оренди земель

Діджиталізація земельних відносин в нашій державі в цілому стала величезним кроком у їхньому розвитку. Відтак не минули витoki діджиталізації й розвитку орендних відносин в державі. Так за допомогою багатьох нововведених електронних сервісів та наданню адміністративних послуг через ЦНАП та електронний сервіс – Єдиний державний веб портал електронних послуг ДІЯ, зокрема й у сфері земельних відносин

покращується їх якість, зменшуються затрати часу на їх виконання, знижуються корупційні ризики щодо отримання тієї чи іншої послуги. Нижче можемо бачити приклад отримання послуги через центр надання адміністративних послуг (ЦНАП), інформаційну картку адміністративної послуги «Видача рішення про передачу у власність, надання у постійне користування та оренду земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності: надання у користування, передача у власність земельної ділянки, право власності на яку зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно без зміни її меж та цільового призначення (у випадку неможливості укладання додаткової угоди про поновлення договору оренди або заміни сторони орендаря без рішення ради)*» (рис. 2.5).



Львівська
міська
рада

Центр надання адміністративних послуг м. Львова
www.city-adm.lviv.ua, e-mail: service.center@lvivcity.gov.ua

Затверджено
ухвалою міської ради
від 10.07.2023 №3591



ІНФОРМАЦІЙНА КАРТКА АДМІНІСТРАТИВНОЇ ПОСЛУГИ

Видача рішення про передачу у власність, надання у постійне користування та оренду земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності: надання у користування, передача у власність земельної ділянки, право власності на яку зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно без зміни її меж та цільового призначення (у випадку неможливості укладання додаткової угоди про поновлення договору оренди або заміни сторони орендаря без рішення ради)*

1.	<p>Суб'єкт надання адміністративної послуги</p> <p>Центр надання адміністративних послуг (найменування, місце розташування, режим роботи, телефон, адреса електронної пошти та веб-сайту)</p>	<p>Львівська міська рада</p> <p>пл. Ринок, 1 (вхід з правої сторони Ратуші), м. Львів, 79008 вул. К. Левицького, 67, м. Львів, 79017 вул. І. Виговського, 32, м. Львів, 79022 вул. Генерала Т. Чупринки, 85, м. Львів, 79044 пр. Червоної Калини, 72-а, м. Львів, 79012 вул. М. Хвильового, 14-а, м. Львів, 79051 вул. Т. Шевченка, 374, м. Львів, 79069</p> <p>Територіальний підрозділ ЦНАП: сmt Рудне, вул. М. Грушевського, 55, 79493 сmt Брюховичі, вул. В. Івасюка, 2-а, 79491 м. Винники, вул. Галицька, 12, 79495 м. Дубляни, вул. Т. Шевченка, 20, 80381</p> <p>понеділок – вівторок: 09:00 год. – 18:00 год. середа: 09:00 год. – 20:00 год. четвер: 09:00 год. – 18:00 год. п'ятниця – субота: 09:00 год. – 16:00 год.</p> <p>Віддалені місця для роботи адміністраторів ЦНАП: с. Зашків, вул. Є. Коновальця, 110-а, 80375 понеділок – четвер: 09:00 год. – 18:00 год. п'ятниця: 09:00 год. – 16:00 год. *Актуальні зміни у графіку роботи тут</p> <p>телефон: (032) 297-57-95, (093) 297-57-95 ел. пошта: service.center@lvivcity.gov.ua http:// www.city-adm.lviv.ua</p>
----	---	--

Рисунок 2.5 Приклад отримання послуги через ЦНАП, інформаційна картка адміністративної послуги надання у постійне користування та оренду земельних ділянок

На рисунку 2.6 представлено приклад послуги - укладання договору оренди землі, додаткової угоди про зміну сторони з Єдиного державного веб-порталу електронних послуг ДІЯ, а саме (рис. 2.6).

The screenshot shows the top navigation bar of the DIIA portal with the Ukrainian coat of arms, 'Портал Дія', 'Реєстр ЦНАП', and 'Платформа Центрів Дія'. On the right, there is a link 'Людам із порушенням зору' and a magnifying glass icon. Below the navigation bar, the main heading reads 'Укладання договору оренди землі, додаткової угоди про зміну сторони'. Underneath, there is a table with two columns:

Ідентифікатор послуги 02115	Повна назва Укладання договору оренди землі, додаткової угоди про зміну сторони
Строк 30 днів (календарні)	Інформація про послугу В умовах воєнного часу договір оренди укладається з урахуванням особливостей, визначених законодавством, лише в електронній формі, та засвідчується кваліфікованими електронними підписами орендаря і орендодавця. Оренда землі - це засноване на Детальніше
Вартість Безкоштовно	

Рисунок 2.6 Приклад укладання договору оренди землі, додаткової угоди про зміну сторони через Єдиний державний веб-портал електронних послуг ДІЯ

Якщо зараз більшість послуг у сфері земельних відносин можна отримати через вище названі сервіси то саме для оренди земельних ділянок усіх форм власності з'явилась ще й можливість придбання права на оренду земельних ділянок починаючи із 2021 року через електронну торову систему Prozoro. Продажі. У першому розділі нашого дослідження ми проаналізували механізм функціонування електронних земельних торгів з права оренди.

Слід відмітити, що традиційні способи оренди землі, як правило, включають велику кількість паперових документів і узгоджень, які можна тривати місяцями, а електронні аукціони значно скорочують цей процес. Усі документи завантажуються на платформу в електронному вигляді, а перевірка та підтвердження проходять швидко за допомогою автоматизованої системи. Це дозволяє укласти договори оренди в коротші строки та розпочати користування землею раніше.

Досить спрощує роботу для потенційних орендарів, тих хто бажає придбати право оренди електронна торгова система Prozorro. Продажі. Функціональні можливості якої дозволяють в досить короткі терміни здійснити моніторинг уже здійснених транзакцій щодо придбання права оренди земельних ділянок в різні періоди часу та у різних регіонах нашої країни. Дозволяють моніторити результати виставлених пропозицій щодо земельних лотів з права оренди, кількості учасників земельних торгів та ін (рис. 2.7).

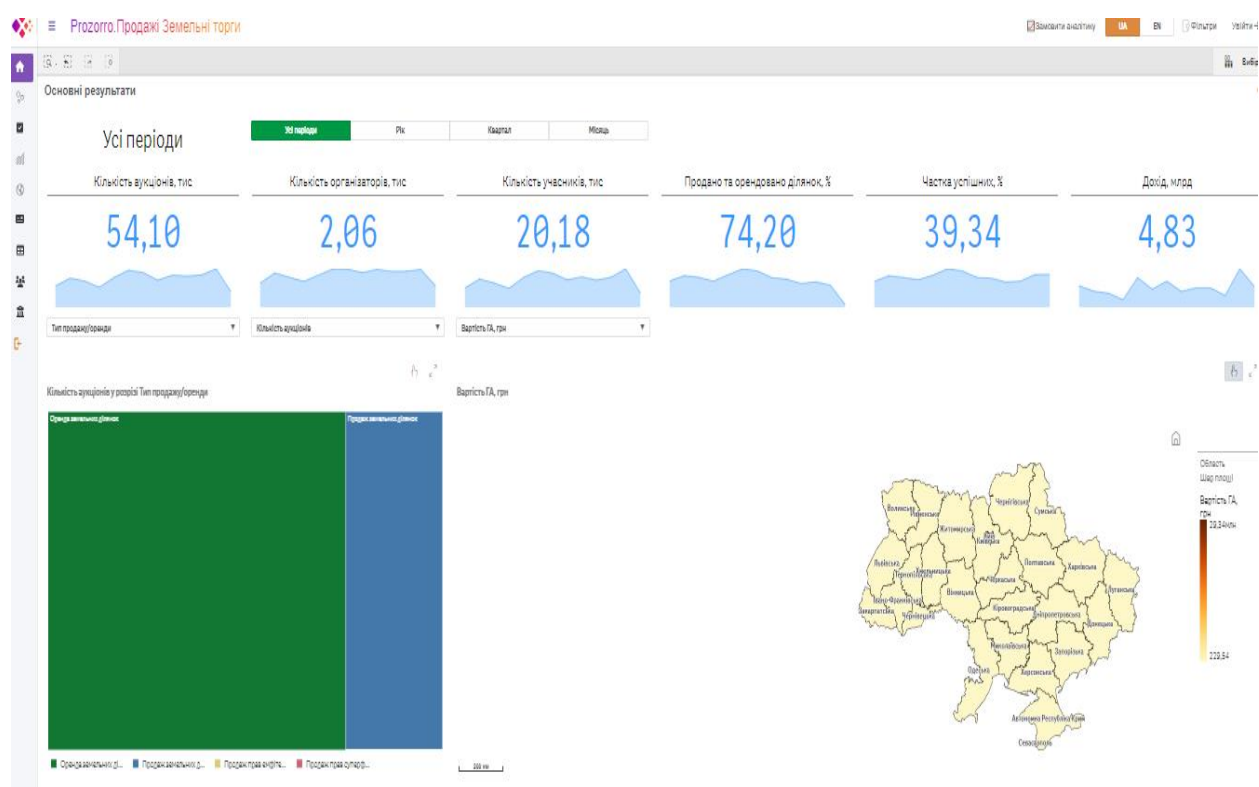


Рисунок 2.7 Фрагмент моніторингу здійснених транзакцій щодо придбання права оренди земельних ділянок [25].

Таким чином з поданого фрагменту можемо зробити висновок, що за увесь період функціонування електронної торгової системи, а це нагадаємо жовтень 2021 року станом на листопад 2024 проведено 54,10 тисяч аукціонів. Таку точну інформацію, нагадаємо, можна моніторити із модуля електронної системи <https://bi.prozorro.sale/#/periodMonitoring>[25].

Пропонуємо також на рисунку 2.9 розглянути який вигляд має такий земельний лот для придбання права оренди земельної ділянки на одному із аутифікованих електронних майданчиків торгової системи.

Для більш детального аналізу ми обрали електронний майданчик Smart Tender, який ми досліджували на предмет пропозиції оренди земельної ділянки (рис. 2.8) [13].

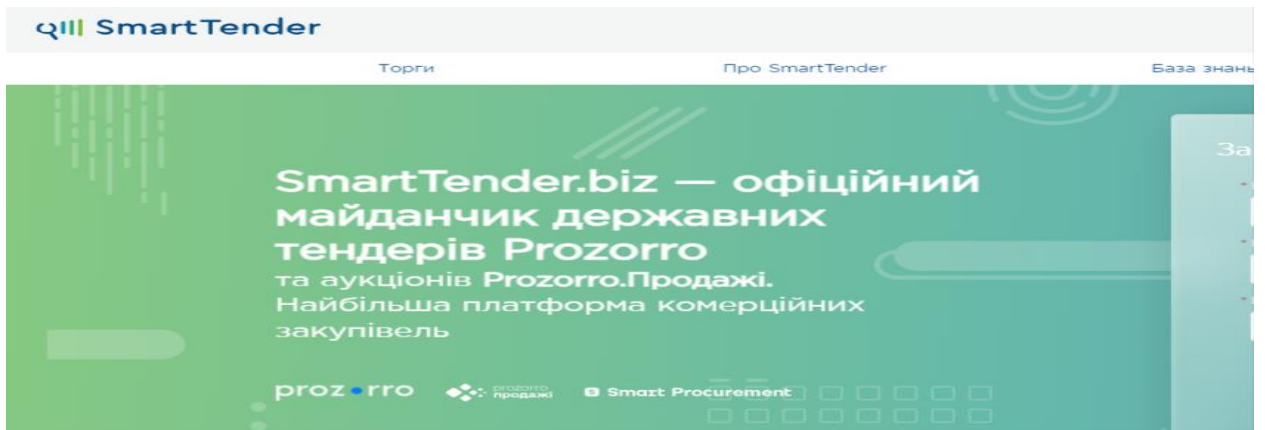


Рисунок 2.8 Інтерфейс електронного майданчика Smart Tender [13]

На рисунку 2.9 можемо бачити такий земельний лот для придбання права оренди земельної ділянки.

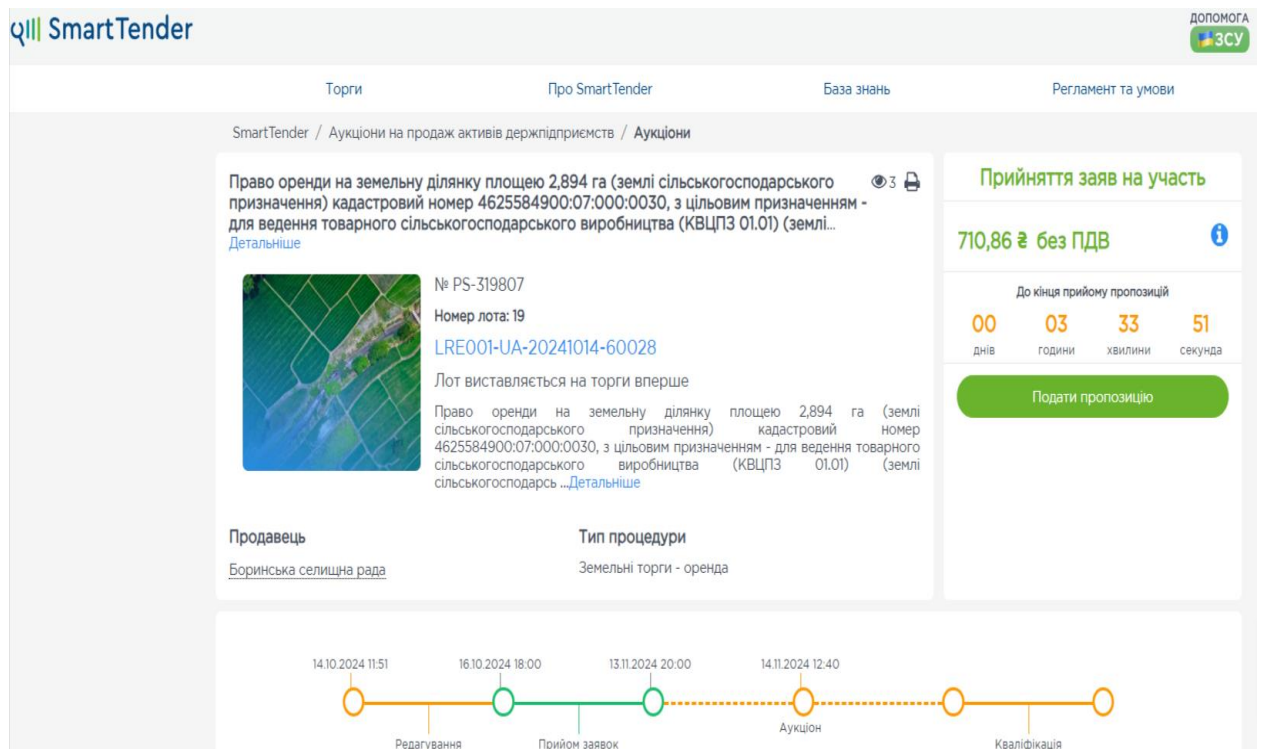


Рисунок 2.9 Приклад земельного лоту на придбання права оренди земельної ділянки (електронний майданчик Smart Tender)

З Проведеного аналізу, можемо бачити, стандартне наповнення земельного лоту, у нашому випадку земельної ділянки площею 2,894 га (землі сільськогосподарського призначення) кадастровий номер 4625584900:07:000:0030, з цільовим призначенням - для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (КВЦПЗ 01.01) (землі сільськогосподарського призначення), яка розташована (за межами населеного пункту) на території Боринської селищної громади Самбірського району Львівської області. Таким чином, воно сформоване наступною інформацією, яка включає (табл. 2.1) [25]:

Таблиця 2.1 Інформація про земельний лот – продаж права оренди на земельну ділянку

Показник	Умови аукціону
Стартова ціна	710,86 грн. без ПДВ
Період редагування лота	від 14.10.2024 11:51:58 до 16.10.2024 18:00:00
Період подання заяви на участь в аукціоні	від 16.10.2024 18:00:00 до 13.11.2024 20:00:00
Період відповідей	від 14.10.2024 11:51:58 до 13.11.2024 18:00:00
Період запитань	від 14.10.2024 11:51:58 до 13.11.2024 18:00:00
Дата та час проведення аукціону	14.11.2024 12:40:00
Реквізити майданчиків	Перейти
Розмір кроку аукціону	7,11 грн.
Гарантійний внесок	213,26 грн.
Реєстраційний внесок	710,00 грн.
Нормативна грошова оцінка	5923,81 грн
Сума витрат (видатків), здійснених на підготовку лота	3472,80 грн без ПДВ
Мінімальна кількість заяв	2
Перелік та вимоги до оформлення документів	Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки, встановлені Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету міністрів України від 17.10.2012 №1051, не зареєстровані
Тип оренди	Оренда земельних ділянок
Обтяження прав на земельну ділянку, обмеження у використанні земель	Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки, встановлені Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету міністрів України від 17.10.2012 №1051, не зареєстровані

В таблиці 2.1 можемо лише частково бачити інформацію про земельний лот, слід сказати, що окрім того міститься інформація про містобудівні умови ділянки, вказується продавець потенційного лоту з продажу права оренди, у нашому випадку земельної ділянки, яка розташована (за межами населеного пункту) на території Боринської селищної громади Самбірського району Львівської області. Найвною є інформація про позиції аукціону (рис. 2.10) та документацію (рис. 2.11).

Позиції аукціону	
Опис об'єкта	Право оренди на земельну ділянку площею 2,894 га (землі сільськогосподарського призначення) кадастровий номер 4625584900:07:000:0030, з цільовим призначенням - для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (КВЦПЗ 01.01) (землі сільськогосподарського призначення), яка розташована (за межами населеного пункту) на території Боринської селищної ради Самбірського району Львівської області
Класифікатор об'єкта	06121000-6 - Землі сільськогосподарського призначення
Додаткова класифікація (КВЦПЗ)	01.01 - Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва
Додаткова класифікація (КВЗУ)	002.02 - Пасовища
Площа земельної ділянки	2.894 га.
Координати	48.91042113684 / 22.944189534292
КОАТУУ	(4625584901) ЛИБОХОРА
Адреса	82555, Україна, Львівська область, Либохора, WW6V+5M Либохора
Площа ділянки, га	2.894
Кадастровий номер	4625584900:07:000:0030
Тип власності	Комунальний
Присутні обтяження	Ні
Наявні співвласники	Ні
Інженерні мережі наявні	Ні

Рисунок 2.10 Наповнення земельного лоту щодо продажу права оренди (позиції аукціону)

Зміст документації, яка наповнює інформацію про земельний лот продажу права оренди земельної ділянки, яка розташована (за межами населеного пункту) на території Боринської селищної громади подано на рисунку 2.11.






















Назва	Тип документу	Дата модифікації	
 Рішення про затвердження.pdf	Кваліфікаційні вимоги	14.10.2024 11:51	 
 ДОГОВІР оренди на торги.docx	Проект договору	14.10.2024 11:51	 
 НГО 0030 2.894.pdf	Копії документів та матеріалів на лот	14.10.2024 11:51	 
 Витяг ДЗК.pdf	Копії документів та матеріалів на лот	14.10.2024 11:51	 
 20240224144300.pdf	Копії документів та матеріалів на лот	14.10.2024 11:51	 
 Витяг речового 0030 2.894.pdf	Копії документів та матеріалів на лот	14.10.2024 11:51	 
 landlease_default_img.jpg	Фотографічні зображення земельної ділянки та ілюстрації	14.10.2024 11:51	 

Рисунок 2.11 Наповнення земельного лоту щодо продажу права оренди (документація)

Отже, ми можемо побачити тут: рішення про затвердження, договір оренди на торги, Витяг № НВ-9945644362024 із технічної документації з нормативної грошової оцінки (НГО) земельних ділянок, витяг з ДЗК, витяг з державного реєстру речових прав, рішення про затвердження проекту землеустрою, саму пояснювальну записку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки з комунальної власності, зображення земельної ділянки тощо.

Варто згадати ще раз можливості платформи Prozorro.Продажі при передачі в оренду державних земель, адже Фонд держмайна завершив корпоратизацію «Земельного банку», перетворивши його із ДП «Фонд аграрних інвестицій» у ТОВ «Державний земельний банк». ТОВ «Державний земельний банк» має земельні ділянки в 20 областях у 105 громадах. В кожній громаді є різна інвестиційна привабливість земель та кількість бажаючих. Це впливатиме на вартість оренди. Склад угідь, переважно – 85% ріллі. У розпорядженні ТОВ «Державний земельний банк» є земельні ділянки різного розміру: від 1 га до 4 тис. га одним лотом. За областями градація ділянок також різниться: є області з ділянками по 400-500 га і по 7-8 тис. га. За словами Ярослава Ярославського, керівника ТОВ «Державного

земельного банку: «Старт торгів на Prozorro.Продажі складає в середньому від 12% НГО (це 3-4 тис. грн залежно від області), а ми очікуємо 10 тис. грн, тобто до 36 % НГО [3].

За оренду 104 тис. га землі плануємо отримати до бюджету до кінця цього року близько мільярда гривень. У місцеві надійде 95 млн. грн та 905 млн. грн – у державний. Загалом же при повній передачі нам 800 тис. га землі (включно з поверненням окупованих земель) надходження до бюджету можуть становити 7-8 млрд грн щороку.

Діджиталізація у сфері оренди земель окрім значної кількості функціональних можливостей державних сервісів дозволила впровадження та активне функціонування величезної кількості приватних сервісів, які забезпечують розвиток орендних земельних відносин у сучасних умовах.

Пропонуємо розглянути комерційну версію веб-сервісу [Soft.Farm](#), який дозволяє спростити ведення кадастрового обліку приведенні фермерського господарства. Впровадження такої системи передбачає зведення на планово-картографічній основі всі орендовані земельні ділянки з детальною візуалізацією їх місця розташування, що надає можливість моніторингу змін земельного банку та здійснення його подальшого планування. Завдяки якісному обліку договорів оренди стає зрозумілим статус земельних ділянок та їх реєстрації, позначаються терміни оренди, рамки юридичних площ і, як наслідок, можливих ризиків [14].

Варта уваги також комерційна версія веб-сервісу feodal. Це ще один сервіс, який займає надає значний сегмент послуг моніторингу орендованих земельних ділянок та ін. Так для прикладу, через замовлення на веб-сервісі з'являється змога оцифрувати контури полів підприємства, щоб мати розуміння, де знаходяться недооброблювані орендовані ділянки (технічні втрати), бачили візуалізовану карту ризиків, пов'язану з самозахопленням земель комунальної власності, польових доріг, ділянок без договору оренди. Є можливість орендарю чи орендодавцю зібрати повну аналітику та автоматизований облік ділянок, спостерігати статистику по термінах оренди,

площами, отримати зведену аналітику термінів закінчення договорів оренди по всіх орендарях в межах територіальної громади (рис.2.12).

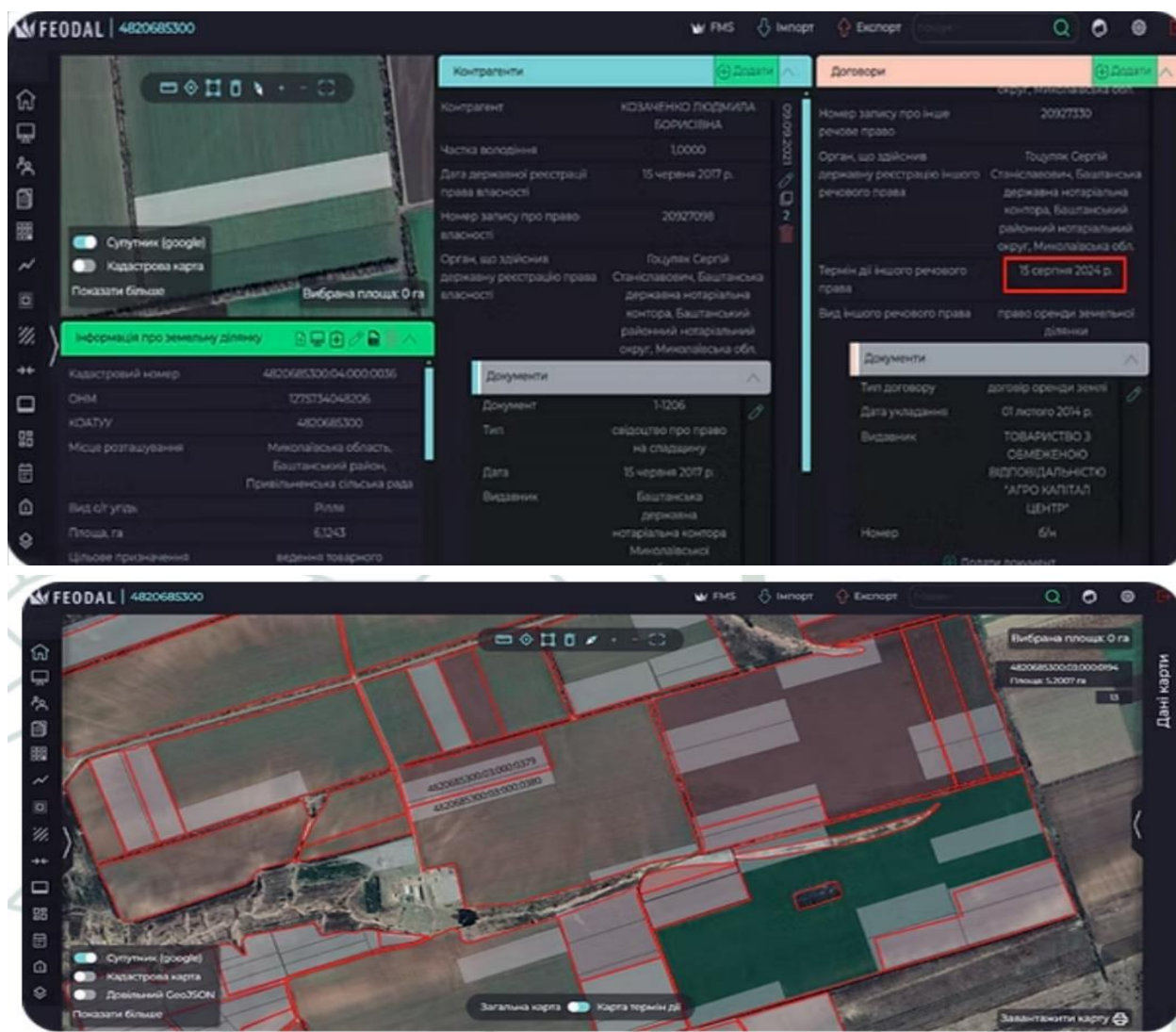


Рисунок 2.12 Фрагмент веб-сервісу feodal при моніторингу орендованих земельних ділянок

Є ще безліч таких онлайн сервісів на комерційній основі, достойних уваги для моніторингу орендних земельних відносин як зі сторони орендарів так і орендодавців.

Таким чином, бачимо, що в цілому діджиталізація у сфері оренди земельних відносин відіграє важливу роль у ніші розвитку земельних відносин та подальшої євроінтеграції держави. але і для кожного з нас, адже цифрові технології не лише економлять наш час, але і забезпечують можливість отримати більшу вигоду.

3. РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН ПРИ ОРЕНДІ ЗЕМЕЛЬ

3.1 Регулювання орендної плати за користування земельною ділянкою

Регулювання орендної плати за користування земельною ділянкою нормується в нашій державі порядком укладення договорів оренди землі та відповідно до норм податкового кодексу. Варто відмітити, що нарахування орендної плати за землю у територіальних громадах провадиться відповідно до прийнятих на місцевому рівні ухвал з рішеннями відповідних органів місцевого самоврядування. В роботі на обраному об'єкті ми досліджуватимемо нарахування орендної плати по Львівській міській територіальній громаді, яка відповідно врегульована відповідною ухвалою Львівської міської ради № 1995 від 25.05.2017 «Про затвердження Порядку укладення договорів оренди землі та нарахування орендної плати за землю у Львівській міській територіальній громаді» [24].

Важливим моментом є обґрунтування встановлення саме розміру орендної плати, індексації, строків оренди, порядку складання і перегляду та відповідальності за несплату нарахованої орендної плати. Означені пункти, , як ми уже зазначали, встановлюються та регламентуються у договорі оренди.

Важливо, згадати, що потенційний орендар повністю несе відповідальність у разі за несвоєчасної сплати орендної плати за землю відповідно до норм законодавства нашої країни.

Розмір орендної плати, керуючись податковим кодексом [15] встановлено у договорах оренди, проте річна сума платежів не повинна бути меншою за розмір земельного податку:

- земельні ділянки, нормативна грошова оцінка (НГО), яких проведено, - у розмірі не більше 3 відсотків їх нормативної грошової оцінки, для земель загального користування - не більше 1 відсотка їх нормативної грошової оцінки, для сільськогосподарських угідь - не менше 0,3 відсотка та не більше 1 відсотка їх нормативної грошової оцінки;

- земельні ділянки, нормативна грошова оцінка (НГО), яких не проведено, - у розмірі не більше 5 відсотків нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області, для сільськогосподарських угідь - не менше 0,3 відсотка та не більше 5 відсотків нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області;

- не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки.

- може перевищувати граничний розмір орендної плати, встановлений у разі визначення орендаря на конкурентних засадах.

- для пасовищ у населених пунктах, яким надано статус гірських, не може перевищувати розміру земельного податку та інші умови, які передбачено в статті 288.» Орендна плата» у податковому кодексі [15]

Відтак порядок розміру орендної плати за земельну ділянку, слід відзначити, не обмежується лише встановленням виключно мінімального рівня орендної плати, адже укладений договір оренди чи шляхом переговорів можна дійти згоди про встановлення будь-якого розміру орендної плати, проте в будь-якому випадку ніяк не нижчого за мінімальний розмір орендної плати, а саме не менше 3 % вартості земельних ділянок, яка в нормована відповідно до законодавства.

Тому, при визначенні розміру орендної плати важливим є обов'язковість врахування нормативної грошової оцінки земельної ділянки, особливо, якщо це стосується оренди земель державної та комунальної власності. Звідси, якщо відбувається зміна нормативної грошової оцінки (НГО) земельної ділянки взаємозалежно буде змінюватись також і розмір орендної плати за землю. Орендарі мають право урахуванням коефіцієнта індексації нормативно-грошової оцінки, визначену відповідно до норм законодавства [7].

Кожен орендар самостійно в обов'язковому порядку кожен рік проводити індексування розміру орендної плати, проводиться вона

відповідно до індексації нормативної грошової оцінки (НГО) земель керуючись чинним законодавством;

Слід пам'ятати, що значення нормативної грошової оцінки (НГО) щороку уточняється на коефіцієнт індексації. Тому величину орендної плати слід розраховувати наступним чином, що можна побачити в таблиці 3.1.

Таблиця 3.1 Розрахунок величини орендної плати

Умови договору	Формула
Із врахуванням індексу інфляції	Нормативна грошова оцінка (НГО) × % орендної плати × індекс інфляції
Без врахування індексу інфляції	Нормативна грошова оцінка (НГО) × % орендної плати

Важливо, при розрахунках розміру орендної плати слід передбачити індекс інфляції тому.

Першочерговим питанням яким задається будь-кого, хто планує в перспективі здавати землю в оренду (Орендодавець), є матеріальний аспект, сума розміру орендної плати, яку він зможе виручити за надану в оренду землю. Саме про неї сторони договору домовляються в першу чергу. Однак, максимальна та мінімальна сума оренди залежить від того, кому належить земля: державі, громаді чи приватній особі. Для державної та комунальної власності, існує чітко визначений порядок встановлення та сплати орендної плати.

3.2 Розробка технічної документації із землеустрою щодо оренди земель для досліджуваного об'єкту

В роботі нами досліджено та вивчено особливості складання технічної документації на прикладі земельної ділянки, яка знаходиться у місті Львові, яку планується передавати в оренду фізичній особі.

Запропоновано, розробити технічну документацію, опираючись на Закон України «Про землеустрій», враховуючи основні засади та особливості цільового використання земель [6].

Нами як об'єкт дослідження запропоновано ділянку, локація якої місто Львів, вулиця Хімічна 4.

Кадастровий номер досліджуваної земельної ділянки 4610137500:03:002:0039.

Підставою для розробки такого виду документації для досліджуваного об'єкту став - Договір на виготовлення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) №164/24-ВМ-СА від 26.06.2024 р.; Ухвала Львівської міської ради №4919 від 16.05.2024 р

Нижче пропонуємо вкопювання з кадастрової карти для досліджуваної ділянки (рис. 3.1).



Рисунок 3.1 Вкопювання з кадастрової карти для досліджуваної ділянки

При складанні даного виду документації, розробляється технічне завдання, яке передбачатиме загальні характеристики ділянки. В таблиці 3.2 пропонуємо аналіз характеристик досліджуваної земельної ділянки.

Таблиця 3.2 Аналіз характеристик досліджуваної земельної ділянки

Показник	Опис показника
Місце розташування	Львівська область, місто Львів, вул. Хімічна, 4
Форма власності	комунальна
Цільове призначення	для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови
Розмір земельної ділянки	0.0838 га
Викопіювання з кадастрової карти	власність, постійне користування, оренда із зазначенням строк
Інші матеріали (за наявності).	

Далі при розробці даного виду технічної документації необхідно розробити схему планової геодезичної основи, яку ми визначатимемо за допомогою GPS-вимірів в RTK режимі із прокладанням тахеометричних ходів (рис. 3.2).

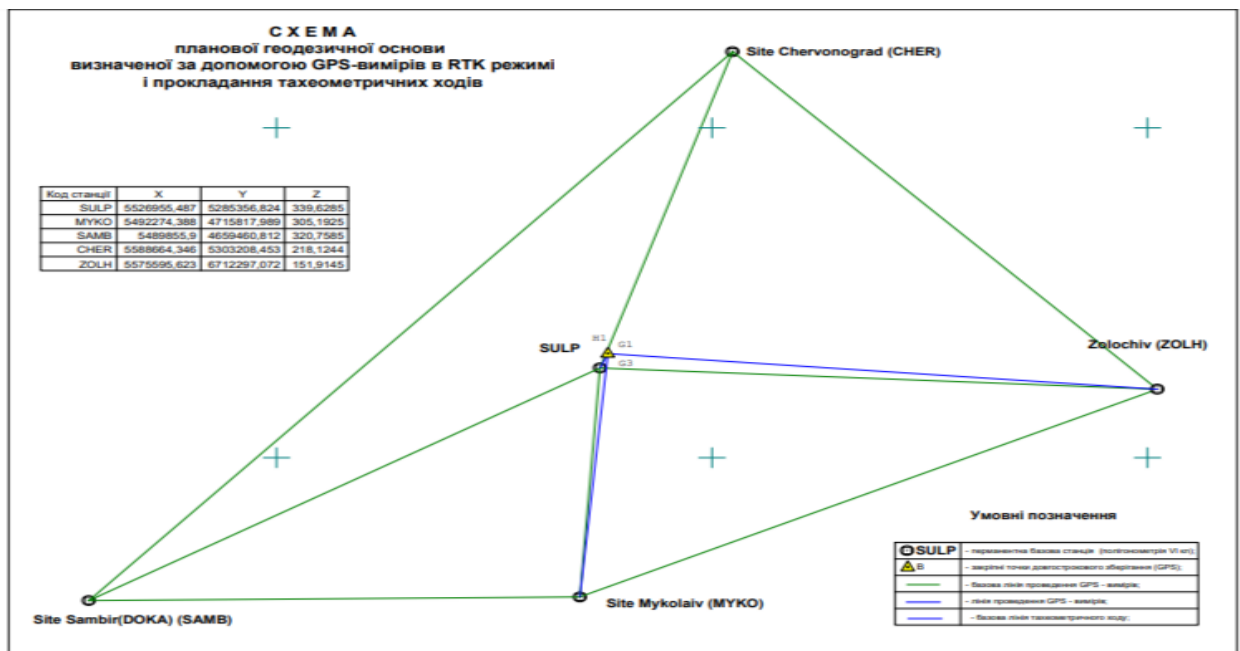


Рисунок 3.2 Схема планової геодезичної основи

При розробці нами технічної документації із землеустрою вивчено та проаналізовано всі наявні матеріали, а також правові підстави для внесення до Державного земельного кадастру відомостей (змін до них) про земельну ділянку. Керуючись відповідними статтями Земельного кодексу України, Закону України «Про землеустрій» технічною документацією із землеустрою передбачено встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) 008.03 для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови за адресою: Львівська область, місто Львів, вул. Хімічна, 4, площею 0,0838 га..

На камеральному етапі робіт з використанням зібраних матеріалів та виконаних і опрацьованих топографо-геодезичних робіт ми сформували планово-картографічні матеріали з відображенням каталогу координат поворотних точок меж земельної ділянки (рис. 3.3), схему меж земельної ділянки (рис. 3.4), площі, суміжних землевласників та землекористувачів, сформовано перелік обмежень та обтяжень у використанні та інше згідно вимог чинного земельного законодавства.

На рисунку 3.4 відповідно, подана схема розташування досліджуваної ділянки, розроблена за допомогою програми Digitals (рис. 3.3) із використанням складеного нами каталогу координат зовнішніх меж землекористування, ділянки площею 0,0838 (рис.3.3).

№	Назва	X	Y	Відстань(м)	Дирек.кути	Внутр.кути
1	1	5 515 799,799	1 338 047,406	0,436	162°56'09"	090°00'31"
2	2	5 515 799,382	1 338 047,534	0,508	162°57'19"	179°58'50"
3	3	5 515 798,896	1 338 047,683	2,377	162°57'08"	180°00'11"
4	4	5 515 796,623	1 338 048,380	0,969	072°56'58"	270°00'10"
5	5	5 515 796,907	1 338 049,306	5,018	117°13'07"	135°43'51"
6	6	5 515 794,612	1 338 053,768	1,373	165°18'57"	131°54'10"
7	7	5 515 793,284	1 338 054,116	11,926	073°50'29"	271°28'28"
8	8	5 515 796,603	1 338 065,571	0,409	164°05'35"	089°44'54"
9	9	5 515 796,210	1 338 065,683	7,067	164°01'56"	180°03'39"
10	10	5 515 789,416	1 338 067,627	4,569	164°01'56"	180°00'00"
11	11	5 515 785,023	1 338 068,884	0,215	164°05'28"	179°56'28"
12	12	5 515 784,816	1 338 068,943	6,819	245°58'34"	098°06'54"
13	13	5 515 782,040	1 338 062,715	5,138	245°58'27"	180°00'07"
14	14	5 515 779,948	1 338 058,022	4,992	245°58'54"	179°59'33"
15	15	5 515 777,916	1 338 053,462	1,624	245°56'40"	180°02'14"
16	16	5 515 777,254	1 338 051,979	1,313	245°59'35"	179°57'04"
17	17	5 515 776,720	1 338 050,780	0,698	164°01'55"	261°57'40"
18	18	5 515 776,049	1 338 050,972	9,377	251°49'05"	092°12'50"
19	19	5 515 773,123	1 338 042,063	0,347	252°24'00"	179°25'06"
20	20	5 515 773,018	1 338 041,732	0,811	252°24'51"	179°59'09"
21	21	5 515 772,773	1 338 040,959	0,389	252°21'23"	180°03'28"
22	22	5 515 772,655	1 338 040,588	0,815	252°25'56"	179°55'27"
23	23	5 515 772,409	1 338 039,811	1,286	252°26'19"	179°59'36"
24	24	5 515 772,021	1 338 038,585	1,313	252°24'24"	180°01'56"
25	25	5 515 771,624	1 338 037,333	0,410	252°24'16"	180°00'08"
26	26	5 515 771,500	1 338 036,942	0,824	252°25'20"	179°58'56"
27	27	5 515 771,251	1 338 036,156	2,531	252°24'35"	180°00'45"
28	28	5 515 770,486	1 338 033,743	25,461	326°10'57"	106°13'37"
29	29	5 515 791,639	1 338 019,573	9,258	074°10'01"	072°00'57"
30	30	5 515 794,165	1 338 028,480	2,166	074°10'02"	179°59'58"
31	31	5 515 794,756	1 338 030,564	1,202	074°09'34"	180°00'28"
32	32	5 515 795,084	1 338 031,720	0,828	074°10'07"	179°59'27"
33	33	5 515 795,310	1 338 032,517	1,950	074°10'03"	180°00'04"
34	34	5 515 795,842	1 338 034,393	1,594	074°09'30"	180°00'33"
35	35	5 515 796,277	1 338 035,926	12,008	072°56'39"	181°12'51"
				128,021		5940°00'00"

Рисунок 3.3 Каталог координат зовнішніх меж землекористування

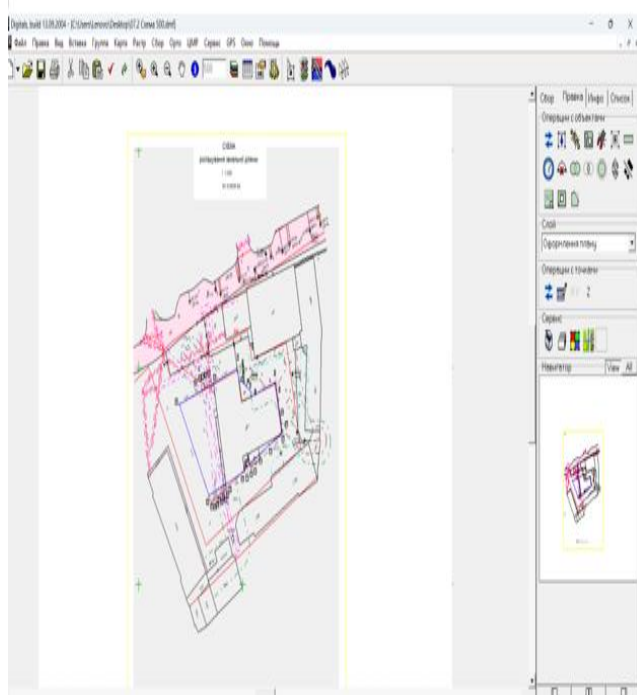


Рисунок 3.4 Схема розташування земельної ділянки

У розробленій технічній документації важливо зазначити й інші основні вихідні дані такі як (табл. 3.3):

Таблиця 3.3 Вихідні дані для розробки технічної документації

Показник	Характеристика показника
Цільове призначення земельної ділянки	03.15 Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови
Вид використання	для будівництва та обслуговування будівель громадської забудови
Категорія земель згідно Земельного кодексу України	землі житлової та громадської забудови (200)
Склад угідь згідно КВЗУ	землі під соціально-культурними об'єктами 008.03
Загальна фактична площа земельної ділянки, яка визначена у процесі виконання робіт	0.0838 га

Технічну документацію для подальшої оренди земельної ділянки ми склали з використанням наступного технічного та програмного забезпечення:

- Електронного тахеометра SOKKIA SET 630RK, №156172 (сертифікат калібрування №1638/м від 26.10.2023р.).
- Двохчастотного GPS-приймача ProMark 700, №5328439703 (свідоцтво про повірку №1020/м від 14.07.2023р.).
- ПЗ Digitals/Delta XE for Windows Version Professional

При розробці технічної документації використано відомості ДЗК (державного земельного кадастру), а саме інформацію про право власності та речові права на земельну ділянку сформовану за допомогою електронного сервісу ДЗК, відомості з державного реєстру земель ми не використовували.

При виконанні робіт із землеустрою слід використовувати затверджену містобудівну документацію, а також вкопіювання із такої документації, тож нами при розробці такої документації використано вкопіювання з плану зонування Шевченківського району міста Львова, адже саме тут знаходиться досліджувана ділянка за адресою вулиця Хімічна 4 (рис. 3.5).



Масштаб 1:5 000

Умовні позначення:

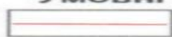



-  - межа земельної ділянки
-  - зона загальноміського центру.
-  - зона центру ділової та громадської діяльності (підцентри).
-  - зона вищих навчальних закладів та закладів середньої спеціальної освіти.

Рисунок 3.5 Вкопіювання з плану зонування Шевченківського району міста Львова

Вивчивши затверджену містобудівну документацію, а також план зонування Шевченківського району міста Львова, бачимо, що досліджувана земельна ділянка, яка пропонується для передачі в оренду, площею 0,0838 за адресою вул. Хімічна,4, не обмежена сервітутами та має наступні обмеження, які можемо побачити в таблиці 3.4, які ми вибрали із прийнятого класифікатора видів цільового використання земель.

Таблиця 3.4 Перелік існуючих обмежень у використанні земель

Код	Назва зони	Площа, га
0103	Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта транспорту	0,0024
01.05	Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи	0,0093
01.08	Охоронна зона навколо інженерних комунікацій	0,0101
	Разом	0,0218

Таким чином, загальна площа існуючих обмежень та обтяжень у використанні земель складає 0,0218 га для земельної ділянки, яка пропонується для передачі в оренду, площею 0,0838 за адресою вул. Хімічна,4.

Після внесення відомостей (змін до них) про ділянку до Державного земельного кадастру, запроектована земельна ділянка буде ідентифікуватись як таблиця 3.5:

Таблиця 3.5 Характеристика досліджуваної ділянки після внесення відомостей до ДЗК

Показник	Характеристика показника
Цільове призначення земельної ділянки	03.15 Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови
Вид використання	для будівництва та обслуговування будівель громадської забудови
Категорія земель згідно Земельного кодексу України	землі житлової та громадської забудови
Склад угідь згідно КВЗУ	землі під соціально-культурними об'єктами 008.03
Загальна площа земельної ділянки після внесення відомостей до ДЗК	0.0838 га

На рисунку 3.6 пропонуємо розроблений нами при складанні технічної документації в програмі Digitals кадастровий план земельної ділянки.

Кадастровий номер досліджуваної земельної ділянки 4610137500:03:002:0039.



Рисунок 3.6 Кадастровий план земельної ділянки

Таким чином, на підставі розробленої та затвердженої в установленому порядку технічної документації на прикладі земельної ділянки, яка знаходиться у місті Львові за адресою Хімічна 4, можна провадити подальшу передачу такої ділянки в оренду фізичній особі.

В наступному пункті нашого дослідження обґрунтуємо можливий розмір нарахування орендної плати.

3.3 Розрахунок орендної плати для досліджуваного об'єкту

Користування земельними ділянками у нашій країні відповідно до чинного законодавства є платним. Плата нараховується залежно від нормативної грошової оцінки, і як ми уже згадували визначена величина оплати, терміни та способи сплати затверджуються в укладеному між сторонами орендних відносин договорі.

Нами вивчено загальний порядок нарахування орендної плати, який застосовується у нас в державі. Пропонуємо застосовувати такий порядок, але уже із врахуванням прийнятої ухвали конкретної територіальної громади, де знаходиться досліджувана нами земельна ділянка, яку планується передавати в оренду фізичній особі.

Ми попередньо відмітили, зокрема для міста Львова прийнята на сесії 7-го скликання відповідна Ухвала № 1995 від 25.05.2017 «Про затвердження Порядку укладення договорів оренди землі та нарахування орендної плати за землю у Львівській міській територіальній громаді» [24].

Її розмір встановлюється згідно з цим Порядком, за винятком випадку, коли розмір орендної плати за землю визначений ухвалою (рішенням) міської ради про надання земельної ділянки в оренду або результатами земельних торгів (у разі набуття права оренди на земельну ділянку на конкурентних засадах).

Підставою для визначення розміру плати за оренду досліджуваної ділянки має стати ухвала міської ради про надання земельної ділянки в оренду з обов'язковим визначенням категорії земель та цільового призначення земельної ділянки (відповідно до Класифікації видів цільового призначення земель) та витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки за поточний рік. При розробленні нами технічної документації було визначено, що земельна ділянка за адресою

Хімічна 4 у місті Львові за цільовим призначенням передбачається для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови (03.15)

Оскільки об'єкт дослідження за функцією використання являється адміністративно-офісною будівлею, то керуючись даним положенням слід застосувати у нашому випадку орендну плату у розмірі 6 відсотків від нормативної грошової оцінки, а саме:

- ***3.16.1.2. 6 відсотків від нормативної грошової оцінки землі – для комерційного призначення (використання).***

А отже, річний розмір орендної плати для досліджуваного об'єкту буде встановлюватись відповідно до ухвали Львівської міської ради з врахуванням того, що це земельні ділянки, надані для обслуговування нежитлових будівель/споруд та складатиме 6 відсотків.

Проте ми маємо провести розрахунок із врахуванням та без врахуванням індексів інфляції, відповідно використовуючи форму таблиці 3.1

Для цього слід знати нормативну грошову оцінку земельної ділянки. Приклад розрахунку орендної плати за землю для земельної ділянки за адресою м. Львів, вул. Хімічна 4 загальною площею 0,0838 га. Нормативна грошова

Договір оренди був укладений у 2014 році, на момент укладення у п.5 Договору було зазначено що нормативно-грошова оцінка паю складає 110920 грн.

За умовами Договору орендна плата складає 6% відсотків від оцінки, отже:

$1035387 \times 6\% = 6212322$ грн – така сума орендної плати на час складання договору.

Проте слід враховувати коефіцієнт індексації становить 1,2, та у Договорі зазначено, що обчислення розміру орендної плати здійснюється з урахуванням індексації, тому:

$1035387 \times 1,051 \times 6\% = 1088191,7$ - сума орендної плати з індексацією за 2023 рік.

4. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА

Одним з головних факторів, що визначають цінність окремих ділянок території міста, є їх екологічний стан. Його оцінка здійснюється на основі визначення концентрації того чи іншого забруднювача в навколишньому середовищі і відображає екологічну якість території оціночних районів.

Екологічний стан території окремих ділянок міста може бути виражений інтегральним індексом. Він агрегує в собі показники дії різних екологічних факторів на якість території. Основними серед них можна назвати: рівень забруднення повітря, акустичне, електромагнітне та радіаційне забруднення території, забруднення води та ґрунту.

Не всі перераховані вище фактори піддаються достовірній кількісній оцінці в умовах міста. Так, неможливо чітко ідентифікувати вплив рівня забруднення води того чи іншого міського району на його екологічний стан в цілому. Пояснюється це невідповідністю в розташуванні джерел постачання води та місць її споживання.

Виходячи з умов міста Львова, довкілля оцінювалося за рівнями атмосферного, акустичного та електромагнітного забруднення. Оцінка довкілля міста Львова виконувалася на основі таких матеріалів:

- переліку підприємств і організацій, зобов'язаних сплачувати платежі за забруднення навколишнього природного середовища, наданого міською санітарно-епідеміологічною станцією;
- санітарно-захисних зон підприємств та установ міста, наданих міською санітарно-епідеміологічною станцією міста Львова;
- схеми узагальненої транспортної мережі міста;
- схеми руху автобусів;
- матеріалів генплану.

Атмосферне забруднення. Екологічну ситуацію міста можна вважати достатньо благополучною.

Основним джерелом забруднення водного басейну на території міста є неочищені поверхневі стічні води, що скидаються через випуски дощової каналізації в межах забудови.

Джерелом шумового дискомфорту на території міста є автомобільний транспорт, що рухається шляхами міста. Рівень шумового дискомфорту коливається в межах 50-60 ДБА.

Електромагнітне забруднення. Головним джерелом випромінювання енергії електромагнітного поля в місті Львова є високовольтні лінії електропередач, транспортні підстанції та підстанції, розташовані на території міста.

Розрахунок індексу екологічного стану оціночних районів, графічна частина роботи, виконувався на основі:

- визначення зон впливу джерел забруднення довкілля;
- переходу від натуральних показників до бальної оцінки за категоріями: сприятливі, умовно сприятливі та несприятливі умови ("Методичні рекомендації по комплексній оцінці земельних ділянок міських територій", АТ "Укркогеобуд", м.Харків, 1994 р.);
- розрахунку агрегованої бальної оцінки стану довкілля з урахуванням переважаючого виду функціонального використання території оціночних районів;
- розрахунку індексів екологічної якості оціночних районів.

В умовах високої щільності вулично-дорожньої мережі та вузьких вулиць центральна частина міста знаходиться під великим негативним впливом на довкілля від автомобільного транспорту.

Основними напрямками екологічної політики в галузі раціонального природокористування і екобезпеки в державі та особливо в містах має бути інвестиційна, цінова, податкова, рентна та інші політики з допомогою яких можна стимулювати ефективне використання природних ресурсів, утилізацію відходів збереження в чистоті природного середовища.

За рахунок державного інвестування повинні здійснюватись і інші заходи і, насамперед, ліквідація тих екобезпечних виробництв, які загрожують великими аваріями, катастрофами, різними викидами, які можуть завдати великої шкоди здоров'ю населення. Інші природоохоронні заходи на державних і недержавних підприємствах можуть фінансуватись із фондів екобезпеки. Стимулювання різних заходів по охороні оточуючого природного середовища можна здійснювати із

допомогою цінової політики. Зокрема необхідно стимулювати збільшення виробництва екологічно чистої, вітамінозної і дієтичної продукції. Державні і ринкові ціни на виробництво високоякісної і екологічно чистої продукції повинні бути значно вищими, ніж на міндобривах та із застосуванням пестицидів і гербіцидів.

Податкова політика держави теж може зіграти велику стимулюючу роль в охороні природного середовища і підвищенні екобезпеки населення. Зменшення податків для тих підприємств і господарств, які здійснюють заходи по охороні природного середовища, тобто постійно вдосконалюють свої технології, впроваджують безвідходне і маловідходне виробництво, в максимальній мірі намагаються утилізувати відходи, здійснюють рекультивацію порушених земель і озеленення територій. Маючи значно менші податки господарюючі суб'єкти можуть виділяти більше коштів на охорону довкілля і екобезпеку населення. Підприємства і господарства, що приймають активну участь в заходах по охороні природного середовища повинні мати і пільгові кредити. У своїй фінансово-кредитній політиці держава має визначити ряд пріоритетних напрямків пільгового кредитування – це сільськогосподарського виробництва, охорони довкілля і екобезпеки населення.

Потрібно відзначити, що неоціненним скарбом населення є його здоров'я і на його зміцнення виправдані любі затрати, якими великими вони б не були. Вони не завжди можуть бути виражені в конкретних показниках їх економічної ефективності – в показниках валового, чистого чи національного доходу. Тому крім тих, що ідуть на охорону оточуючого середовища необхідні великі кошти для інвестування закладів охорони здоров'я, тобто на будівництво нових медичних закладів і лікарень, поліклінік, амбулаторій, санаторіїв та будинків відпочинку і спортивних комплексів. Україна має багаті рекреаційні ресурси, які повинні бути в максимальній мірі задіяні для створення широкої мережі лікувальних закладів і спеціалізованих оздоровчих комплексів. Економіка природокористування обґрунтовує використання земельних, водних, мінерально-сировинних і біологічних ресурсів, але і рекреаційних. Інвестування рекреаційного і оздоровчого комплексу повинно здійснюватись за рахунок державного бюджету.

Успішне розв'язання екологічних проблем і екобезпеки не можливе без широкого міжнародного співробітництва. Це зумовлено спільністю з сусідніми країнами екологічних проблем. Міжнародне співробітництво пов'язане з глобальним характером багатьох екологічних проблем: транскордонним характером забруднення; вигодами від міжнародного обміну інформацією, новими технологіями виробництва і досвідом в охороні довкілля, можливим залученням міжнародних фінансових ресурсів, міжнародними зобов'язаннями України щодо охорони довкілля.

В умовах, коли держава не має відповідних коштів для розвитку рекреації і охорони здоров'я, необхідно по можливості залучати кошти іноземних інвесторів, в максимальній мірі зберегти ті природні ландшафти, де можливий розвиток рекреації в перспективі.

Для визначення економічної ефективності інвестицій в охорону довкілля і конкретних затрат на здійснення окремих заходів, економічною наукою розроблені критерії і показники та методичні підходи до їх визначення. При реалізації затрат системи природоохоронних заходів враховують:

- 1) економічний науково обґрунтований рівень основних виробничих фондів;
- 2) можливе зниження затрат на відтворення і підтримання темпів приросту продукції в промисловості, рослинництві, тваринництві і лісівництві;
- 3) зниження числа днів непрацездатності з причин професійної захворюваності;
- 4) підвищення реального доходу сім'ї за рахунок скорочення затрат на відновлення здоров'я населення району;
- 5) підвищення продуктивності праці за рахунок зміцнення здоров'я працюючих; 6) підвищення нормального показника рентабельності використання вторинної продукції, одержаної із відходів виробництва (як відношення прибутку від її реалізації до собівартості);
- 7) розвиток системи цін в економіці природокористування (диференціація цін в сільському господарстві, промисловості, потреб кооперації та інших галузях);
- 8) рівень організації по кооперуванню і координації природоохоронних заходів між господарюючими суб'єктами регіону;

- 9) співвідношення площі землі до площі, зайнятої водою;
- 10) питома вага підприємств регіону, які працюють за сезонними планами;
- 11) обсяг викидів підприємств промисловості і невиробничої сфери регіону і величина концентрації газоподібних, твердих, рідких і туманоподібних агресивних домішок у відходах виробництва;
- 12) обсяг очищених відходів виробництва і безпосередньої їх утилізації;
- 13) собівартість очистки води в оборотному водоспоживанні;
- 14) ступінь впливу на стан природного середовища регіону, який досліджується в інших регіонах.

Під економічними механізмами (інструментами) екологічної політики ми розуміємо комплекс організаційних, нормативних та правових заходів, спрямованих на оптимальну взаємодію економіки та навколишнього середовища по відношенню до людини. Іншими словами, економічні механізми екологічної політики являють собою систему державного стимулювання, попередження та обмеження різноманітних видів діяльності, пов'язаної з небезпечним для людини впливом на навколишнє середовище.

Фінансові механізми екологічної політики, як складова частина економічних механізмів екологічної політики, являють собою комплекс організаційних та інституційних заходів, спрямованих на кредитно-фінансове забезпечення формування та реалізації екологічної політики відповідно до рівня розвитку продуктивних сил і соціальних пріоритетів щодо якості довкілля й раціонального природокористування.

Основним інвестором загальнодержавних природоохоронних програм є Державний бюджет України. Так, питома вага коштів державною бюджету у фінансуванні будівництва природоохоронних об'єктів становить 23,2%.

Основа фінансування природоохоронних програм на місцевому рівні складають кошти фондів охорони навколишнього природного середовища. Відбувається розпорошення коштів між чисельними, малими за розмірами фондами, то не дозволяє фінансувати практичні заходи по ліквідації та зменшено забруднених. В умовах дефіциту фінансових можливостей країни це не може бути виправданим. Як показує проведений науковцями аналіз фондів охорони

навколишнього природного середовища, кошти використовуються нераціонально. Незважаючи на обмеженість коштів на природоохоронну діяльність, має місце значний залишок невикористаних коштів на кінець року. Причому це стосується як місцевих, так і Державного фондів охорони навколишнього природного середовища.

Власні кошти підприємств є основою фінансування локальних та регіональних екологічних програм. У структурі витрат на охорону навколишнього природного середовища 2017 р. найбільшу питому вагу займали поточні витрати – 82,4% (2248,7 млн. грн.), капітальні вкладання та капітальний ремонт становили відповідно – 11,2% (350,0 млн. грн.) і 6,4% (175 млн. грн.) Поточні витрати, що здійснювалися власним коштом підприємств і організацій збільшились і становили 2822,0 млн. грн., хоч відповідна частка власних коштів підприємств у структурі загальних витрат на охорону навколишнього природного середовища залишилась, порівняно з 2016 р., незмінною.

Одним з можливих шляхів залучення фінансових ресурсів для реалізації природоохоронних програм є отримання кредитів через банківські установи. Залучення комерційних кредитів під відсоткову ставку понад 30% для природоохоронних проектів є не реальним. Але існують спеціальні банківські установи, що фінансують місцеві громади та відповідні проекти за зниженою відсотковою ставкою.

Інший шлях до кредитних ресурсів пролягає через використання можливостей кредитних спілок, які активно діють, в Україні. Так, для створення передумов для нагромадження коштів на реалізацію природоохоронного проекту можливим є заснування кредитної спілки на самостійних засадах або як філії вже існуючої. Кредитна спілка може бути ініційована як місцевою владою так і громадськими організаціями або малим бізнесом. Головне – мати незаперечні об'єднуючі цілі та реальне уявлення щодо вирішення поставлених природоохоронних задач.

Одним з найменш розроблених на практичному та методичному рівнях є шлях залучення внутрішнього інвестування через добровільні пожертви населення або через нагромадження коштів, що надходять до місцевих екофондів. Останній

спосіб виявився реалістичним відносно недавно, але він ще не має чіткого організаційно-адміністративного механізму реалізації. За нинішніх умов, нагромадження коштів на рахунках екофондів ще не є цілком безпечним для накопичувачів, бо ці фонди, як зазначалося вище, є частиною бюджетів відповідних рівнів і адмініструються Держказначейством.

Добровільні пожертви на природоохоронну справу поки ще не мають чіткої системи управління як нагромадженням, так і розподілом коштів. Якщо ці внески будуть надходити до екофондів, то треба мати на увазі, що відповідні обсяги коштів, отриманих фондами охорони навколишнього природного середовища від добровільних внесків, не фіксуються статистичною звітністю. Окрім того, включення фондів навколишнього природного середовища до складу бюджетів фактично призвело до ситуації, при якій, як уже зазначалося вище, бюджетні фонди працюють без статусу юридичної особи. Вони не мають свого управління, окремих позабюджетних рахунків, і мало чим відрізняються від інших складових бюджетів. Тому добровільні внески на конкретні природоохоронні цілі можуть “розчинитися” в бюджеті.

Отже, на часі створення фінансових механізмів цільового залучення коштів, до реалізації природоохоронних проектів. Залучати кошти від громади можна лише через прошарки населення, які реально мають відносно вільні фінансові ресурси, це – підприємці. Бо сподіватися на активність населення нині ще марно. Підприємців треба заохочувати до фінансування природоохоронних проектів і місцева влада має для цього деякі важелі – інвестиційна, цінова, податкова, рентна та інші політики. Так, можливе надання більш привабливих ділянок для розташування торговельних точок або будмайданчиків для підприємців, які активно включаються до внутрішнього природоохоронного інвестування, створення специфічних місцевих привілеїв для підприємців, звільнення їх від частини місцевих податків і зборів тощо. Головне – це активний пошук механізмів, які можуть стати ефективними попри вади чинного законодавства.

ВИСНОВКИ І ПРОПОЗИЦІЇ

Кваліфікаційна робота на тему: «Особливості оренди земель в сучасних умовах», розроблена на кафедрі земельного кадастру Львівського національного університету природокористування.

В роботі розкрито загальні засади функціонування земель в сучасних умовах. Актуальність дослідження та вибору саме такої тематики зумовлена тим, що завжди потенційні власники земельних ділянок (орендодавці) та користувачі земельними ділянками (орендарі) повинні бути захищеними та мати однакові права в орендних земельних. Важливим виступає укладання договору, де прописано умови для обох сторін орендних земельних відносин, а також нарахування орендної плати за користування земельною ділянкою.

В нашому дослідженні зроблено наступні висновки та запропоновано наступні проектні пропозиції, які запропоновано в основних розділах роботи:

Вивчено загальні методично-теоретичні аспекти оренди земельних ділянок, які характерні для умов сьогодення. Проаналізовано права і обов'язки обох сторін орендних земельних відносин. Обґрунтовано чинники, які мають вплив та є причинами розвитку орендних відносин.

Досліджено аспекти оренди земельних ділянок комунальної форми власності. Особливість оренди саме земель комунальної власності полягає в обов'язковості прозорі процедури їх передачі у користування, що у теперішніх умовах проводиться у формі відкритих аукціонів. Провівши аналіз на сайті аналітики <https://bi.prozorro.sale/#/periodMonitoring> можемо спостерігати, що лідером на платформі Prozorro.Продажі саме навесні цього року були операції оренди комунальних земельних ділянок, що зауважмо є рекордсменом з часу повномасштабного вторгнення росії в нашу державу. Зауважмо, орендна плата за використання комунальних земель регулюється

місцевими нормами та залежить аналогічно від площі ділянки, її ринкової вартості, місця розташування і, звісно, від цільового призначення.

Досліджено закордонний досвід функціонування оренди земельних ділянок на прикладі країн Євросоюзу. Відмітили, що пріоритетним в оренді земель в більшості досліджуваних країн є все ж таки гарантія прав створення справедливих умов як для орендарів так і орендодавців. Крім того, головним виступає, не залежно від того, чи ти власник чи орендар земельної ділянки – зобов'язання ефективно її використовувати та дотримуватись екологічного балансу..

Обґрунтовано специфіку договорів оренди земельних ділянок. Головним, та й чи не найважливішим етапом в процесі оренди земельної ділянки виступає укладення договору між власником такої ділянки (орендодавцем) і потенційним користувачем (орендарем). Складання договору оренди землі в Україні вимагає врахування низки специфічних особливостей, які визначаються як правовими нормами, так і практичними потребами учасників. Однією з ключових причин детального регламентування такого договору є захист прав як орендодавця, так і орендаря, адже договір оренди землі передбачає довготривалі зобов'язання та потребує прозорих умов використання і відповідальності за землю.

Проведено аналіз впливу діджиталізації на орендні земельні відносини. Саме для оренди земельних ділянок усіх форм власності з'явилась ще й можливість придбання права на оренду земельних ділянок починаючи із 2021 року через електронну торову систему Prozogo. Продажі.

Слід відмітити, що традиційні способи оренди землі, як правило, включають велику кількість паперових документів і узгоджень, які можна тривати місяцями, а електронні аукціони значно скорочують цей процес. Нами досліджено земельний лот для придбання права оренди земельної ділянки на одному із аутифікованих електронних майданчиків торгової системи - Smart Tender. Нами обґрунтовано такий земельний лот з продажу

права оренди земельної ділянки, його стандартне наповнення, у нашому випадку земельної ділянки площею 2,894 га (землі сільськогосподарського призначення) кадастровий номер 4625584900:07:000:0030, з цільовим призначенням - для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (КВЦПЗ 01.01) (землі сільськогосподарського призначення), яка розташована (за межами населеного пункту) на території Боринської селищної громади. Крім того в роботі крім державних платформ щодо орендних земельних відносин вивчено функціональні можливості приватних комерційних платформ таких як – Soft.Farm і Feodal.

Обґрунтувати регулювання орендної плата за користування земельною ділянкою та умови складання договору оренди земельних ділянок.

Обґрунтовано необхідність розроблення технічної документації щодо подальшої передачі в оренди.

Запропоновано формування технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) з метою надання в оренду.

Обґрунтовано врахування ставок нормативної грошової оцінки земель при нарахуванні орендної плати.

Проведено розрахунок орендної плати для досліджуваної ділянки за адресою вул. Хімічна 4, м. Львів із врахуванням індексу інфляції та без врахування індексу інфляції.

В дипломній роботі також розкрито питання охорони довкілля і охорони праці.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Аналітичний портал Львівщини. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://apl.loda.gov.ua/portal/apps/sites/#/site>
2. Височанська М.Я. Зарубіжний досвід використання земельних ресурсів / АГРОСВІТ № 15, 2015. - [Електронний ресурс]. Режим доступу : http://www.agrosvit.info/pdf/15_2015/13.pdf
3. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру / Моніторинг земельних відносин. [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://land.gov.ua/monitorynh-zemelnykh-vidnosyn/>
4. Закон України № 2247-ІХ від 12.05.2022 року Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану - [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20#Text>
5. Закон України № 1952-ІV від 1 липня 2004 року «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» - [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>
6. Закон України № 858-ІV від 22 травня 2003 року «Про землеустрій» - [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>
7. Закону України «Про оренд землі» - [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>
8. Закон України № № 3038-VI від 17 лютого 2011 року «Регулювання містобудівної діяльності» - [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>
9. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768- III: у ред. від 01.07.2015. [Електронний ресурс]. Режим доступу : [http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/2768-14.2.](http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/2768-14.2)

10 Земельний ринок в Україні / Аналітичний огляд 2024 [Електронний ресурс]. Режим доступу : https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/05/land_report_april2024.pdf

11 Коли і як сплачується орендна плата? - [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://www.agroinform.hu/szantofold/foldhasznalat-haszonberlet-berleti-dij-70727-001>

12 Офіційний сайт Львівської міської ради: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://city-adm.lviv.ua>

13 Офіційний сайт Smart Tender [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://smarttender.biz/auksiony-na-prodazh-aktyviv-derzhpidpnyemstv/PS-319807/>

14 Офіційний сайт Soft. farm - [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://www.soft.farm/uk/site/cost>

15 Податковий кодекс України - [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>

16 Посібник орендодавця та орендаря - [Електронний ресурс]. Режим доступу : https://wearetenfold.org/wp-content/uploads/2021/05/HousingEqualityCnt_TenantManual_Dec19-Final-UKRAINE-3.pdf

17 Постанова Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 р. № 220 «Про затвердження Типового договору оренди землі» - [Електронний ресурс]. Режим доступу : [Про затвердження Типового догово... | від 03.03.2004 № 220](#)

18 Про Стратегію сталого розвитку «Україна-2020» - [Електронний ресурс]: Указ Президента України від 12.01.2015 р. № 5/2015. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/>

19 Реформи ефективні навіть під час війни [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://ukurier.gov.ua/uk/articles/reformi-efektivni-navit-pid-chas-vijni/>

20 Сільська оренда - індекс і розмір орендної плати - укази префектури - [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://www.cher.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Agriculture-et-developpement-rural/Gestion-du-foncier-baux-ruraux-fermage-structures/>

21 Теоретичні засади розвитку земельних відносин в Україні - [Електронний ресурс]: <http://kadastr.ua/zemelni-vidnosini/186-teoretichni-zasadi-rozvitku-zemelnikh-vidnosin-v-ukrajini.html>

22 Третяк А.М. Стратегічні напрямки розвитку земельних відносин в Україні на 2015-2025 роки / Землевпорядний вісник 12 (2014): - [Електронний ресурс]. Режим доступу : [Zv 2014 12 7 \(1\).pdf](#)

23 Управління використанням земельних ресурсів у світовому господарстві - [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://iap.gov.md/repository/files/original/d20aba115a7c50e709b0362f29610900c02f5355.pdf>

24 Ухвала № 1995 від 25.05.2017 Про затвердження Порядку укладення договорів оренди землі та нарахування орендної плати за землю у Львівській міській територіальній громаді - [Електронний ресурс]. Режим доступу : [https://www8.city-adm.lviv.ua/inteam/uhvaly.nsf/\(SearchForWeb\)/254099DDAD5624F7C22581370040C727?OpenDocument](https://www8.city-adm.lviv.ua/inteam/uhvaly.nsf/(SearchForWeb)/254099DDAD5624F7C22581370040C727?OpenDocument)

25 bi.prozorro.sale [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://land-bi.prozorro.sale/#/completedAnalysis>

26 Ikonline Landwirtschaftskammer LK Oberösterreich - [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://ooe.lko.at/pachtvertrag-das-pachtobjekt+2400+3550273>

27 Uzletem.hu - [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://uzletem.hu/-statisztikaarak/termofoldarak-es-berleti-dijak-friss-adatsor-aksh-tol>