

## **ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

**до проекту Закону України «Про внесення змін до статті 93 Земельного кодексу України та Закону України «Про оренду землі» (щодо підвищення захисту інтересів власників земельних ділянок, земельних часток (паїв) сільськогосподарського призначення)»**

### **1. Обґрунтування необхідності прийняття проекту Закону**

Проект Закону України «Про внесення змін до статті 93 Земельного кодексу України та Закону України «Про оренду землі» (щодо підвищення захисту інтересів власників земельних ділянок, земельних часток (паїв) сільськогосподарського призначення)» розроблено з метою захисту законних інтересів громадян-власників земельних ділянок, які, в силу об'єктивних причин, не можуть самотійно обробляти такі земельні ділянки. Отже, передача земельних ділянок сільськогосподарського призначення в оренду залишається єдиною юридичною можливістю отримувати дохід від таких ділянок, які власники не в змозі обробляти самотійно.

Стосовно власників земельних ділянок і земельних часток (паїв), то за висновком експертів у галузі права, у них недостатньо знань щодо юридичних тонкощів орендних відносин, які б надали їм можливість врегулювати стосунки з орендарями на справедливих засадах. За матеріалами Урядового контактного центру<sup>1</sup> результати аналізу звернень громадян на урядову «гарячу лінію» свідчать, що за 11 місяців 2019 року на урядову «гарячу лінію» надійшло майже 3 тисячі звернень з проблемних питань орендної плати за землю.

За інформацією, наведеною на офіційному сайті Держгеокадастру, щодо нормативно-грошової оцінки сільськогосподарських угідь в Україні за регіонами (відповідно до загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативно-грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення станом на 01.01.2020 року<sup>2</sup>, а також щодо середньої орендної плати за користування землею сільськогосподарського призначення в 2018 році в розрізі регіонів України<sup>3</sup>, видно, що середні по регіонам розміри орендної плати сильно розрізняються (це має місце навіть у порівнянні розмірів орендної плати сусідніх областей) та значно менші, ніж розмір орендної плати за земельні ділянки державної власності, передані в оренду за результатами земельних торгів. При тому, що вищезазначена нормативно-грошова оцінка земель

---

<sup>1</sup> [https://www.ukrinform.ua/rubric-other\\_news/2823847-nesplata-orendnoi-plati-za-zemlu-z-pomiz-insih-pitan-najbilse-turbue-gromadan.html](https://www.ukrinform.ua/rubric-other_news/2823847-nesplata-orendnoi-plati-za-zemlu-z-pomiz-insih-pitan-najbilse-turbue-gromadan.html)

<sup>2</sup> Довідник показників нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь в Україні станом на 01.01.2020

<sup>3</sup> Держгеокадастр: Середня орендна плата за користування землею сільськогосподарського призначення в Україні у 2018 році

відрізняється за регіонами не більше, ніж у 1,5-1,6 разів (таблиця нижче). Тобто, окремі орендарі встановлюють занижений рівень орендної плати.

№ з/п	Регіон, область	Нормативно-грошова оцінка (рілля, перелоги) грн/га станом на 01.01.2020 р	Середній розмір річної орендної плати за землі земельних ділянок, земельних часток (паїв), що перебувають у власності громадян, у 2018 році грн/га	Середній розмір річної орендної плати за земельні ділянки с.г. призначення державної власності передані в оренду на земельних торгах, у 2018 році грн/га
1	АР Крим	26 005,00	н.д.	н.д.
2	Вінницька	27 184,00	2165,9	7136,9
3	Волинська	21 806,00	1166,5	1441,8
4	Дніпропетровська	30 251,00	1275,9	2122,2
5	Донецька	31 111,00	945,6	1637,8
6	Житомирська	21 411,00	1687,1	3029,6
7	Закарпатська	27 268,00	930,6	1652,4
8	Запорізька	24 984,00	878,0	2633,4
9	Івано-Франківська	26 087,00	1365,1	3816,8
10	Київська	26 531,00	1826,8	3537,2
11	Кіровоградська	31 888,00	1422,4	4993,0
12	Луганська	27 125,00	1010,9	2904,8
13	Львівська	21 492,00	1723,6	2953,1
14	Миколаївська	27 038,00	1075,8	2768,9
15	Одеська	31 017,00	1496,9	4344,8
16	Полтавська	30 390,00	2970,1	6627,3
17	Рівненська	21 938,00	1689,2	2624,6
18	Сумська	26 793,00	1920,5	2316,6
19	Тернопільська	29 035,00	1465,0	4181,8
20	Харківська	32 237,00	2494,7	3437,6
21	Херсонська	24 450,00	926,9	1402,3
22	Хмельницька	30 477,00	2267,3	7780,8
23	Черкаська	33 646,00	3524,7	3723,2
24	Чернівецька	33 264,00	1364,5	3972,8
25	Чернігівська	24 065,00	1127,7	2599,9

Крім того, відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)» № 191-VIII від 12 лютого 2015 року до Земельного кодексу України та Закону України «Про оренду землі» були внесені зміни щодо встановлення мінімального (7 років) строку оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства.

Зазначені зміни до законодавства фактично додатково обмежили право громадянам розпоряджатися своєю власністю. Дрібні землевласники-орендодавці ще більше втратили контроль за використанням своєї власності (складні процедури розривання укладених договорів в разі невиконання орендарем свої зобов'язань за договором, значний період «фіксації» розміру орендної плати тощо). Для забезпечення захисту прав та інтересів дрібних землевласників, доцільно відмовитися від встановлення у законодавстві обов'язкового мінімального терміну оренди землі.

## **2. Мета і шляхи її досягнення**

Метою законопроекту є підвищення захисту інтересів власників земельних ділянок, земельних часток (паїв) сільськогосподарського призначення шляхом скасування мінімального строку оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства та встановлення мінімального розміру орендної плати в розмірі не менше 7 відсотків від нормативно-грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

## **3. Загальна характеристика та основні положення законопроекту**

Відповідно до законопроекту, до статті 93 Земельного кодексу України внесено зміну стосовно встановлення строку оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства за згодою сторін.

До Закону України «Про оренду землі» стосовно строків оренди земельних ділянок внесено аналогічні зміни, якими скасовано вимогу щодо мінімального строку оренди. Також в зазначеному законі внесено норму, якою встановлено мінімальний розмір орендної плати.

#### **4. Стан нормативно-правової бази у даній сфері правового регулювання**

Окремі правовідносини у зазначеній сфері регулюються Конституцією України, Земельним кодексом України, Господарським кодексом України, Законом України «Про оренду землі», Законом України «Про оцінку земель» та іншими законодавчими актами, а також Постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження Типового договору оренди землі» №220 від 3 березня 2004 року.

#### **5. Фінансово-економічне обґрунтування проекту Закону**

Реалізація законопроекту не потребує додаткових витрат з державного і місцевих бюджетів.

#### **6. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків**

Прийняття проекту закону України «Про внесення змін до статті 93 Земельного кодексу України та Закону України «Про оренду землі» (щодо підвищення захисту інтересів власників земельних ділянок, земельних часток (паїв) сільськогосподарського призначення)» надасть можливість громадянам-власникам земельних ділянок врегулювати стосунки з орендарями на справедливих та вигідних для власників умовах та гарантовано отримувати дохід від власної земельної ділянки, яка передана в оренду.

**Народний депутат України**

**О.А. Дубінський**



СЕДО ВЕРХОВНОЇ РАДИ УКРАЇНИ

Підписувач: Дубінський Олександр Анатолійович  
Сертифікат: 58E2D9E7F900307B0400000097D2D00CE2B7D00  
Дійсний до: 24.12.2021 0:00:00

Апарат Верховної Ради України  
№ 300д9/2-2020/150759 від 07.09.2020



188946