

СТАНОВЛЕННЯ І РОЗВИТОК ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ НА ТЕРИТОРІЇ УКРАЇНИ В РОЗРІЗІ СУМСЬКОЇ ОБЛАСТІ

Капінос Н.О.

К.е.н., старший викладач кафедри геодезії та землеустрою
Сумський національний аграрний університет
(Україна, 40021, м. Суми; e-mail: natawakapinos75@gmail.com)

Гончаров В.В.

Старший викладач кафедри геодезії та землеустрою
Сумський національний аграрний університет
(Україна, 40021, м. Суми; e-mail: snauztk@ukr.net)

Канівець О.М.

Старший викладач кафедри геодезії та землеустрою
Сумський національний аграрний університет
(Україна, 40021, м. Суми; e-mail: leva1205@ukr.net)

Викладено становлення і розвиток орендних відносин на Сумщині. Розглянуто механізм укладання договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Виявлені позитивні і негативні наслідки укладення договорів оренди. Визначено шляхи вирішення цих проблем при регулюванні орендних відносин.

Становлення ринкових відносин в аграрному секторі економіки України передбачає формування цивілізованого ринку сільськогосподарських земель. Земельні ресурси є джерелом національного багатства, від його використання залежить сталий економічний розвиток країни, рівень життя і здоров'я нації. Формуванню земельного ринку належить чільне місце в аграрній реформі, передбачає реформування відносин власності і визнання землі товаром.

Ключові слова: земельні відносини, оренда, ринок землі, договір оренди, орендна плата, земельна ділянка, земельні паї.

Постановка проблеми. В Україні і в її регіонах продовжується формуватися система ринкових земельних відносин, основною складовою якої є оренда земельних ділянок. Питання оренди землі в Україні в період становлення ринку земель сільськогосподарського призначення та в умовах дії мораторію на їх продаж є надзвичайно важливим, оскільки оренда землі в умовах приватної власності є, певною мірою, альтернативною формою ринкового користування та володіння землями сільськогосподарського призначення. Крім того оренда дає можливість матеріальної підтримки сільського населення за рахунок орендної плати, наповнювати бюджети місцевих селищних та сільських рад, шляхом передачі в оренду земель державної і комунальної власності та невитребуваних паїв.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблеми розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення в тому числі і оренди землі в аграрному секторі є предметом досліджень широкого кола вітчизняних науковців, таких як Д.І. Бабміндра, В.М. Будзяк, Б.М. Данилишин, Ю.Д. Гуцуляк, А.С. Даниленко, Д.С. Добряк, О.С. Дорош, В.М. Другак, В.М. Заяць, В.Я. Месель-Веселяк, А.М. Мірошніченко, Л.Я. Новаковський, П.Т. Саблук, А.Я. Сохнич, В.М. Трегобчук, А.М. Третяк, М.М. Федоров, О.М. Шпичак, А.Д. Юрченко та інших. Вони стверджують, що запровадження ринкових земельних відносин у сільському господарстві сприятиме становленню нових форм господарювання на селі, зростання обсягів сільськогосподарського виробництва, надходження інвестицій в аграрний сектор економіки, покращення добробуту сільського населення.

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. Не зважаючи на значний обсяг теоретичних і методологічних досліджень щодо розвитку ринку земель в Україні, такий важливий сегмент як орендні відносини земель сільськогосподарського призначення досі залишається не в повній мірі опрацьованим. Недостатньо вивчені питання ринку земельних ділянок, механізми подальшого викупу орендарем орендованої земельної ділянки, збільшення рівня орендної плати до європейських стандартів, запровадження державних механізмів спрямованих на ефективне землекористування. Загалом, відсутність системного підходу до розв'язання наявних проблем у сфері орендних відносин земель сільськогосподарського призначення зумовлюють актуальність цього дослідження.

Метою статті є аналіз проблем, щодо оренди сільськогосподарських земель – земельних часток (паїв) в Україні і на території Сумської області, а також визначення напрямів їх регулювання.

Матеріали та методи. Інформаційну основу дослідження становлять вітчизняні та міжнародні законодавчі і нормативні акти у сфері землекористування, матеріали і звіти Державної служби статистики України, Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, Державного земельного кадастру, а також методичні рекомендації наукових установ, інформація з мережі Інтернет, матеріали власних досліджень, інші літературні джерела з проблематики дослідження. Для виконання поставлених завдань використовували такі методи досліджень: монографічний (опрацювання наукових публікацій, нормативних документів, статистичних даних); аналізу та синтезу (обґрунтування методології системного дослідження); експериментальний (обґрунтування наукових основ екологоекономічного вивчення земельних ресурсів); абстрактнологічний (теоретичні узагальнення та формулювання висновків), тощо.

Викладення основного матеріалу. Становлення орендних відносин в Україні розпочалося з проголошенням незалежності. Цьому сприяла постанова Верховної Ради Української РСР від 18 грудня 1990 року «Про земельну реформу» [1], в якій всі землі України було оголошено об'єктом земельної реформи та передбачалася їх передача громадянам і підприємствам у постійне володіння. В результаті здійснення земельної реформи в Україні, понад 6,8 млн.

селян отримали у власність земельні частки (паї) та земельні ділянки загальною площею 21 млн. га, з яких 74 % передано в оренду новоствореним господарським формуванням ринкового спрямування. Після проведення розпаювання сільськогосподарських угідь широкого розвитку набула оренда земельних часток (паїв) на основі Указу Президента України від 10 листопада 1994 р. «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва»[2], в якому право на земельну частку (пай) визнавалося об'єктом купівлі-продажу, успадкування, дарування, обміну та застави.

Основоположним нормативно-правовим актом в подальшому розвитку оренди землі став Указ Президента України від 3 грудня 1999 року «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» [3]. Ним врегульовано оренду земельних часток (паїв), спрощено порядок реєстрації договорів оренди, що дало можливість прискорити створення нових агроформувань, заснованих на базі приватної власності на землю. Відповідно до його положень сільськогосподарські підприємства, починаючи з 2000 року, відображають площі орендованих земель у обліку, а орендну плату – у собівартості сільськогосподарської продукції.

З прийняттям Земельного кодексу України [4] та Закону України «Про оренду землі» [5] створено законодавчо-правову базу орендних відносин, що дало змогу врегулювати земельні відносини в цій сфері.

В Україні з метою створення сприятливих умов для ефективного господарювання, посилення захисту права власності громадян на землю, формування сталого землекористування Указом Президента України «Про додаткові заходи щодо захисту власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)» від 19 серпня 2008 р. № 725 [6] внесено зміни до Указу Президента України від 2 лютого 2002 р. № 92 «Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян-власників земельних ділянок та часток (паїв)». Змінами запропоновано збільшити мінімальний розмір орендної плати з 1,5 % до не менш, ніж 3 % визначеної відповідно до законодавства вартості земельної ділянки, земельної частки (паю). Ця плата має поступово збільшуватися залежно від результатів господарської діяльності та фінансово-економічного стану орендаря.

На сьогодні в сільському господарстві України орендні відносини є домінуючими. В Україні близько 90 % сільськогосподарських угідь є об'єктом орендних відносин. Більшість селян реалізує своє право на сільськогосподарську землю за допомогою орендних відносин з аграрними господарствами, фермерськими господарствами та іншими суб'єктами господарювання, з якими вони станом на 1 січня 2018 р. уклали 4,782 млн. договорів оренди земельної частки (паю) загальною площею 16 858 608 га – на 383 208 га більше порівняно з 2016 роком.

Відповідно з інформацією Держгеокадастру України середня вартість оренди сільськогосподарської землі у 2017 році, у порівнянні з 2016-м, зросла на 25%. Так, у 2017 році власники паїв у середньому отримали 1369 грн за

гектар. Станом на 1 січня 2017 року цей показник складав 1093,4 грн/га. Динаміка змін наведена в табл. 1

Таблиця 1

Інформація щодо використання земель сільськогосподарського призначення, орендної плати за земельні частки (паї) за 2016 та 2017 роки по Україні та Сумській області

Показники	По Україні, га			По Сумській області, га		
	2016	2017	% зростання	2016	2017	% зростання
Загальна площа земель переданих в оренду за договорами, тис. га	16475,4	16858,5	2,33	708,9	712,6	0,52
Середня орендна плата за землі сільськогосподарського призначення (паї) за 1 га	1093,4	1369,0	25,21	1307,7	2100,2	60,60

Джерело: розраховано автором за даними головного управління Держгеокадастру у Сумській області.

Найвища орендна плата за паї зафіксована у Черкаській (2961,8 грн/га), Полтавській (2553 грн/га), Харківській (2111 грн/га) та Сумській (2100,2 грн/га) областях. Найдешевше користування землею обходилося у Закарпатській (718,9 грн/га), Запорізькій (794,7 грн/га), Миколаївській (825,8 грн/га) та Херсонській (842,3 грн/га) областях. Загальна площа земель, переданих в оренду за договорами, складає майже 16,9 млн гектарів.

Орендарі Сумської області виплатили власникам паїв більше 1 млрд 590 тис. грн. У 2017 році, в цьому регіоні, плата за користування 1 га паю виросла на 307,7 грн. і за підсумками року становила 2100,2 грн. Найвища плата за оренду 1 га землі у Липоводолинському районі – 3266 грн.[7].

У розрізі країн Євросоюзу найдорожча оренда землі сільськогосподарського призначення є у Нідерландах – 791 євро/га, найдешевшою – у Латвії – 46 євро за гектар, а в Україні у 2017 році середній розмір плати за оренду одного гектара таких земель становив 41 євро. Тобто, показник по Європі самий найнижчий. Середній розмір плати за оренду землі сільськогосподарського призначення в окремих країнах Євросоюзу та Україні представлено на рис. 1 [8].

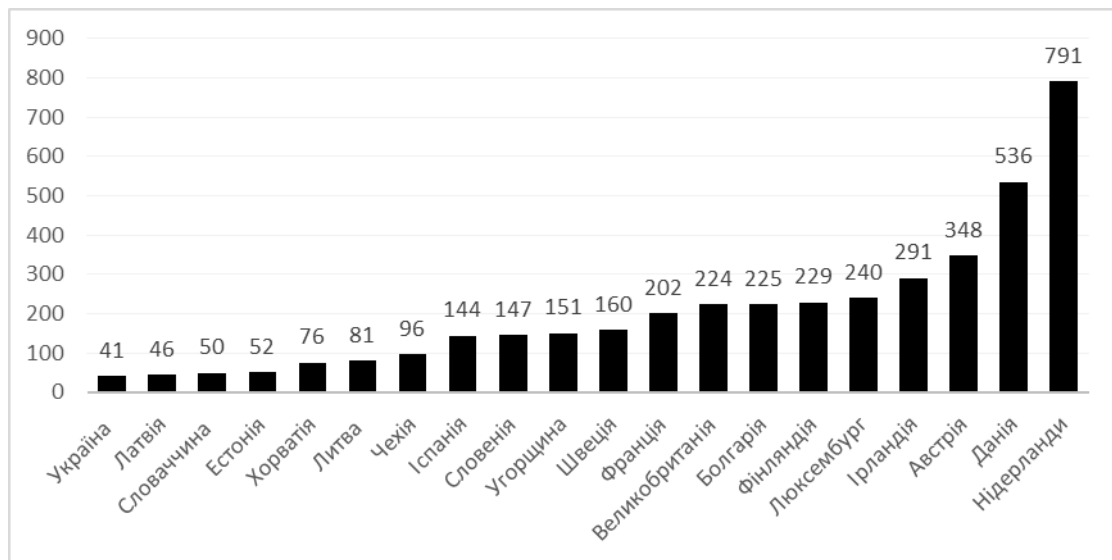


Рис.1. Середній розмір плати за оренду землі сільськогосподарського призначення в окремих країнах Євросоюзу та Україні, (євро/га)

Середня орендна плата за передані на земельних аукціонах ділянки із земель сільськогосподарського призначення державної власності станом на 1 січня 2018 склала 2793,2 грн/га, тоді як станом на 01.01.2017 показник становив 2249,8 грн/га. Зростання за рік становить 24%. В середньому за останній рік державні землі здавалися в оренду вдвічі дорожче, ніж приватні. Таке ж співвідношення Держгеокадастр зафіксував за підсумками 2016 року.

Розвиток орендних земельних відносин регіону вимагає подальшого удосконалення економічних відносин прав на землю між власниками земельних часток (паїв) та сільськогосподарськими підприємствами і орендної плати.

Власниками земельних часток (паїв) Сумської області передано в оренду, станом на 01.01.2018 рік, 712,6 тис. га господарствам, де отримано земельну частку (пай), 19,8 тис. га фермерським господарствам та біля 11,9 тис. га іншим суб'єктам господарювання. За рік укладено з орендарями 217297 договорів на користування землею, що на 5648 договорів більше ніж у попередньому році. Загалом суб'єкти господарювання у власників земельних ділянок орендують близько 713 тис. га. Середній розмір орендної плати за користування земельними паями зріс із 6,6 до 8,1 відсотка від нормативної грошової оцінки табл. 2

Таблиця 2

Інформація щодо укладення договорів на оренду земельних часток (паїв) Сумської області станом на 01.01.2018 року в % порівнянні за аналогічний період 2013 рік

Адміністративно-територіальна одиниця	Укладено договорів оренди земельної частки (паю) станом на 01.01.2018				Загальна площа земель переданих в оренду за договорами,
	Всього	Із загальної кількості договорів укладено			
		З господарствами	З фермерськими господарствами	З іншими суб'єктами	

		де отримано земельний (пай) або їх правонаступник ками			станом на 01.01. 2018 в порівнянні за аналогічний період 2013р. в тис. га
Білопільський	15450	1686	1275	12489	58,7(+13,3%)
Буринський	15616	628	5052	9936	48,2
Великописарівський	10370	0	2304	8066	30,2
Глухівський	11617	9095	196	2326	45,5
Конотопський	15534	5505	581	9448	53,3
Краснопільський	11021	6835	1555	2631	37,7
Кролевецький	8921	0	189	8732	21,1
Лебединський	15097	5263	1097	8737	57,0
Липоводолинський	11184	11016	168	0	30,2
Недригайлівський	13900	2376	180	11344	41,6
Охтирський	13587	2322	771	10494	45,8
Путивльський	9163	409	320	8434	26,8
Роменський	17909	2242	2914	12753	54,4
Середино-Будський	3643	2096	0	1547	13,8
Сумський	18262	15628	2144	490	72,1
Тростянецький	13140	7957	92	5091	32,5
Шосткинський	6306	2296	651	3359	23,4
Ямпільський	3762	690	306	2766	12,6
м. Глухів	695	663	28	4	1,6
м. Лебедин	774	0	6	768	2,4
м. Конотоп	539	0	0	539	2,2
м. Суми	807	788	0	19	1,5
Всього	217297	77495	19829	119973	712,6

Джерело: розраховано автором за даними головного управління Держгеокадастру у Сумській області.

Відповідно до даних таблиці за період з 2013 по 2018 роки загальна кількість договорів збільшилась на 8,4%, з господарствами, де отримано земельну частку (пай) на 2,6%, з фермерськими господарствами на 14,4% і тільки 11,5% з іншими суб'єктами господарювання. Значне збільшення договорів оренди за вказаний період відбулося в Білопільському (16,5%), Липоводолинському (17,7%), Путивльському (24,8%) та Тростянецькому (62,8%) районах. Згідно даних збільшилась загальна площа земель переданих в оренду за договорами на 39,2 тис. га (%) і складає по області 712,6 тис. га.

Відбулися значні зміни відносно укладення договорів оренди за строком їх дій. Перевагу стали надавати на тривалі терміни.(табл. 3).

Таблиця 3

**Інформація щодо строків укладення договорів на оренду земельних часток (паїв)
Сумської області станом на 01.01.201р. та 01.01.2018 р.**

Адміністративно-територіальна одиниця	Укладено договорів оренди за строками дії, шт. станом на 01.01.2013	Укладено договорів оренди за строками дії, шт. станом на 01.01.2018
---------------------------------------	---	---

	1-6 років	7-10 років	більше 10 років	1-6 років	7-10 років	більше 10 років
Білопільський	5595	4847	2816	7266	4967	3217
Буринський	11014	3365	0	1685	9811	4120
Великописарівський	191	4583	4937	133	3877	6360
Глухівський	263	1012	11087	279	4402	6946
Конотопський	7679	4536	3784	0	3297	12237
Краснопільський	2547	5650	2581	0	5541	5480
Кролевецький	1711	5703	1254	313	5390	3218
Лебединський	8032	5288	115	2261	7657	5179
Липоводолинський	3209	5284	903	1726	8841	617
Недригайлівський	2423	9983	311	2476	11411	13
Охтирський	3983	6061	2843	4036	6478	3073
Путивльський	0	7340	0	25	2306	6832
Роменський	3011	11161	2729	5365	9694	2850
Середино-Будський	462	2226	531	611	2412	620
Сумський	2101	13622	2366	8206	7233	2823
Тростянецький	81	4992	3115	15	8602	4523
Шосткинський	2504	2534	964	2594	2686	1026
Ямпільський	151	3003	47	246	3469	47
м. Глухів	46	0	494	23	226	446
м. Лебедин	243	493	0	0	774	0
м. Конотоп	0	781	0	45	0	494
м. Суми	0	0	627	19	728	60
Всього	1202	102564	41504	37314	109802	70181

Джерело: розраховано автором за даними головного управління Держгеокадастру у Сумській області.

Враховуючи, що оренда землі ще досить тривалий час буде залишатися домінуючою формою земельного обігу в країні, Кабінетом Міністрів України затверджена Стратегія удосконалення механізму управління в сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними [9], яка запровадить ефективний механізм державного регулювання земельно-орендних відносин і розвитку ринку оренди землі в напрямі ефективного ведення сільського господарства.

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)» [10] були внесені зміни до Закону України «Про оренду земель», де замість одинадцяти істотних умов договору оренди землі, встановлено три: об'єкт оренди; строк дії договору оренди; орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату.

Вказаним законом внесені зміни до статті 93 Земельного кодексу України та статті 19 Закону України «Про оренду землі», встановлено, що строк оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства не може бути меншим як 7 років. Вказані зміни повинні забезпечити стабільне підґрунтя для розвитку аграрного бізнесу,

сприяти організації економічно ефективного використання земель, підвищенню інвестиційної привабливості землекористувань, ведення системи сівозмін тощо.

У розвитку орендних відносин зацікавлені як орендарі, так і власники земельних ресурсів, адже для обох сторін вона має надзвичайно важливе значення. Для підприємців, які не мають достатньо коштів на купівлю землі, оренда є надійним інструментом збільшення обсягів землекористування. Вона є важливим засобом акумуляції фінансових ресурсів для орендодавців. Вагомою причиною, що спонукає селян здавати землю в оренду, є неспроможність самостійно її обробляти через відсутність техніки та інших ресурсів і коштів на їх придбання.

Аналіз стану сільськогосподарського землекористування, оренди відносин та ринку земельних ділянок власників земельних часток (паю) показує, що не стабільність землекористувань сільськогосподарських підприємств, які в своїй основі сформовані на засадах оренди землі, складність та неупорядкованість відносин між власниками земельних часток (паїв) та сільськогосподарськими підприємствами як орендарями постійне відтермінування мораторію на продаж земельних ділянок власників земельних часток (паїв) є наслідком не впорядкованого правового поля щодо економічних, екологічних, соціальних, сільськогосподарських відносин власності на землю та інші природні ресурси і територіального землеупорядкування землекористувань сільськогосподарських підприємств [11].

Висновки. Таким чином, орендні відносини в нашій державі наразі не характеризуються достатньо високою соціально-економічною та екологічною ефективністю. Тому, в Україні на сучасному етапі розвитку, коли орендні відносини залишаються переважною формою земельного обігу, варто запровадити дієвий механізм державного регулювання оренди землі, спрямований на забезпечення ефективного землекористування та вирішення соціальних проблем сільського населення.

Пріоритетним завданням держави має стати захист прав орендодавців та орендарів. З цією метою необхідно в чинному законодавстві України передбачити:

- механізм подальшого викупу орендарем орендованої земельної ділянки;
- збільшення орендної плати до європейського рівня;
- розроблення й запровадження механізму здійснення заставних операцій із земельними ділянками та правами на них для одержання довгострокових кредитів сільськогосподарськими товаровиробниками;
- розроблення порядку врегулювання земельних відносин щодо невитребуваних земельних паїв та відмерлої спадщини, земель колективної власності;
- створення об'єднань власників земельних часток (паїв);
- проведення постійного контролю за дотриманням орендарями умов орендних договорів, чинних стандартів та нормативів раціонального й ефективного землекористування;
- запровадження належного стимулювання власників і користувачів за покращення якісних характеристик ґрунтів;

- створення відповідного механізму страхування ризиків, пов'язаних з орендою сільськогосподарських земель;

- створення Державного Земельного Фонду, який здійснював би викуп земельних часток (паїв) у землевласників, які неефективно працюють з метою їх подальшого перепродажу або передачі у довготермінову оренду на конкурсній основі більш ефективним господарям тощо.

Реалізація усіх цих заходів створить сприятливі умови для сталого та ефективного розвитку земельно-орендних відносин, що сприятиме концентрації та інтеграції сільськогосподарського виробництва, раціональному та ефективному землекористуванню, вирішенню соціально-економічних проблем сільського населення.

Список використаних джерел

1. Постанова Верховної Ради Української РСР «Про земельну реформу» від 18 грудня 1990 року [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/563-12>

2. Указ Президента України від 10 листопада 1994 року «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва», [Електронний ресурс]. - Режим доступу <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/666/94>.

3. Указ Президента України від 3 грудня 1999 року «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» [Електронний ресурс]. - Режим доступу <http://zakon4.rada.gov.ua/-laws/show/1529/99>

4. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III [Електронний ресурс]. - Режим доступу <http://zakon3.rada.gov.ua/-laws/show/2768-14>.

5. Закону України «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 року [Електронний ресурс]. - Режим доступу <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/161-14>.

6. Указ Президента України «Про додаткові заходи щодо захисту власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)» від 19 серпня 2008 р. №725 [Електронний ресурс]. - Режим доступу <http://zakon2.rada.gov.ua/-laws/show/725/2008>.

7. Підсумки 2017-го переконують: поспішати з впровадженням обігу сільгоспземель не варто // Землевпорядний вісник. - 2018. - № 3. - С. 52-63.

8. Вартість сільськогосподарських земель та їх оренди у країнах європейського союзу. Економічний дискусійний клуб // Землевпорядний вісник [Електронний ресурс]. - Режим доступу <http://zemvisnuk.com.ua/page/vart-st-zemel-ta-kh-orendi>

9. Стратегія удосконалення механізму управління в сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 7 червня 2017 р. № 413 // Землевпорядний вісник. - 2017. - № 7. - С. 10.

10. Закон України від 12. 02. 2015 р. №191- VIII Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція) [Електронний ресурс]. - Режим доступу <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/191-19/paran40n40>.

11.Третяк А.М., Третяк В.М., Третяк Н.А. Земельна реформа в Україні: тенденції та наслідки у контексті якості життя і безпеки населення: [монографія] / А.М. Третяк, В.М. Третяк, Н.А. Третяк; під заг. ред. А.М. Третяка. – Херсон: Грінь Д.С., 2017. – 522 с.

Інформація про авторів

Капінос Наталія Олександрівна — кандидат економічних наук, старший викладач кафедри геодезії та землеустрою, Сумський національний аграрний університет (Україна, 40021, м. Суми, вул. Герасима Кондратьєва, 160; e-mail: natawakapinos75@gmail.com).

Гончаров Віктор Володимирович – старший викладач кафедри геодезії та землеустрою, Сумський національний аграрний університет (Україна, 40021, м. Суми, вул. Герасима Кондратьєва, 160; e-mail: snauztk@ukr.net).

Канівець Олена Миколаївна – старший викладач кафедри геодезії та землеустрою, Сумський національний аграрний університет (Україна, 40021, м. Суми, вул. Герасима Кондратьєва, 160; e-mail: leva1205@ukr.net).

Kapinos N.O.
Candidate of Economic Sciences, Senior Lecturer of the Department of Geodesy
and Land Management
Sumy National Agrarian University
(Ukraine, 40021, Sumy city, e-mail: natawakapinos75@gmail.com)

Goncharov V.V
Senior Lecturer in the Department of Geodesy and Land Management
Sumy National Agrarian University
(Ukraine, 40021, Sumy city, e-mail: snauztk@ukr.net)

Kanivets O.M.
Senior Lecturer in the Department of Geodesy and Land Management
Sumy National Agrarian University
(Ukraine, 40021, Sumy city, e-mail: leva1205@ukr.net)

FORMATION AND DEVELOPMENT OF LEASE RELATIONS OF AGRICULTURAL LAND IN THE TERRITORY OF UKRAINE IN THE CONTEXT OF THE SUMY REGION

The article describes the formation and development of lease relations in Sumy region. The mechanism of concluding land lease agreements for agricultural purposes is considered. The positive and negative consequences of concluding lease

agreements are revealed. The ways of solving these problems in the regulation of the lease relations are determined.

The formation of market relations in the agrarian sector of the Ukrainian economy involves the formation of a civilized agricultural land market. Land resources are a source of national wealth, the sustainable economic development of the country, the standard of living and health of the nation depend on its use. Formation of the land market has a prominent place in agrarian reform, envisaging the reform of property relations and the recognition of land commodity.

Key words: land relations, lease, land market, lease agreement, rent, land, land shares.

References

1. Postanova Verkhovnoi Rady Ukrain's'koi RSR «Pro zemel'nu reformu» vid 18 hrudnia 1990 roku [Elektronnyj resurs]. - Rezhym dostupu: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/563-12>

2. Ukaz Prezydenta Ukrainy vid 10 lystopada 1994 roku «Pro nevidkladni zakhody schodo pryskorennia zemel'noi reformy u sferi sil's'kohospodars'koho vyrobnytstva», [Elektronnyj resurs]. – Rezhym dostupu <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/666/94>.

3. Ukaz Prezydenta Ukrainy vid 3 hrudnia 1999 roku «Pro nevidkladni zakhody schodo pryskorennia reformuvannia ahrarnoho sektora ekonomiky» [Elektronnyj resurs]. – Rezhym dostupu <http://zakon4.rada.gov.ua/-laws/show/1529/99>

4. Zemel'nyj kodeks Ukrainy vid 25 zhovtnia 2001 roku № 2768-III [Elektronnyj resurs]. - Rezhym dostupu <http://zakon3.rada.gov.ua/-laws/show/2768-14>.

5. Zakonu Ukrainy «Pro orendu zemli» vid 6 zhovtnia 1998 roku [Elektronnyj resurs]. - Rezhym dostupu <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/161-14>.

6. Ukaz Prezydenta Ukrainy «Pro dodatkovy zakhody schodo zakhystu vlasnykiv zemel'nykh dilianok ta zemel'nykh chastok (paiv)» vid 19 serpnia 2008 r. №725 [Elektronnyj resurs]. - Rezhym dostupu <http://zakon2.rada.gov.ua/-laws/show/725/2008>.

7. Pidsumky 2017-ho perekonuiut': pospishaty z vprovadzhenniam obihu sil'hospzemel' ne varto // Zemlevporiadnyj visnyk. - 2018. - № 3. - S. 52-63.

8. Vartist' sil's'kohospodars'kykh zemel' ta ikh orendy u krainakh ievropejs'koho soiuzu. Ekonomichnyj dyskusijnyj klub // Zemlevporiadnyj visnyk [Elektronnyj resurs]. - Rezhym dostupu <http://zemvisnuk.com.ua/page/vart-st-zemel-ta-kh-orendi>

9. Stratehiia udoskonalennia mekhanizmu upravlinnia v sferi vykorystannia ta okhorony zemel' sil's'kohospodars'koho pryznachennia derzhavnoi vlasnosti ta

rozporiadzhennia nymy zatverdzhenoï postanovoiu Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 7 chervnia 2017 r. № 413 // Zemlevporiadnyj visnyk. - 2017. - № 7. - S. 10.

10. Zakon Ukrainy vid 12. 02. 2015 r. №191- VIII Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy schodo sproschennia umov vedennia biznesu (derehuliatsiia) [Elektronnyj resurs]. - Rezhym dostupu <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/191-19/paran40n40>.

11. Tretiak A.M., Tretiak V.M., Tretiak N.A. Zemel'na reforma v Ukraini: tendentsii ta naslidky u konteksti iakosti zhyttia i bezpeky naselennia: [monohrafiia] / A.M. Tretiak, V.M. Tretiak, N.A. Tretiak; pid zah. red. A.M. Tretiaka. – Kherson: Hrin' D.S., 2017. – 522 s.

Authors

Kapinos N.O. - Candidate of Economic Sciences, Senior Lecturer of the Department of Geodesy and Land Management, Sumy National Agrarian University (Ukraine, 40021, Sumy city, e-mail: natawakapinos75@gmail.com)

Goncharov V.V. - Senior Lecturer in the Department of Geodesy and Land Management, Sumy National Agrarian University (Ukraine, 40021, Sumy city, e-mail: snauztk@ukr.net)

Kanivets O.M. - Senior Lecturer in the Department of Geodesy and Land Management, Sumy National Agrarian University (Ukraine, 40021, Sumy city, e-mail: leva1205@ukr.net)