

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

*Н.О. Капінос*

*кандидат економічних наук*

*Сумський національний аграрний університет  
(Україна, м. Суми; e-mail: natawakapinos75@gmail.com)*

*В.В. Гончаров*

*Сумський національний аграрний університет  
(Україна, м. Суми; e-mail: snauztk@ukr.net)*

*О.М. Канівець*

*Сумський національний аграрний університет  
(Україна, м. Суми; e-mail: leval205@ukr.net)*

Оренда землі в Україні у період реформування земельних відносин, обумовлених з ринком земель сільськогосподарського призначення та дії мораторію на їх продаж, є надзвичайно важливим питанням, оскільки в умовах приватної власності є, певною мірою, альтернативною формою ринкового користування та володіння землями сільськогосподарського призначення. Оренда землі дає можливість завдяки орендній платі наповнювати бюджети місцевих селищних та сільських рад шляхом передачі в оренду земель державної і комунальної власності та невитребуваних паїв.

Викладено становлення і розвиток орендних відносин в Україні і Сумській обл. Розглянуто механізм укладання договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Проведено аналіз використання земель сільськогосподарського призначення. Виявлено позитивні і негативні наслідки укладення договорів оренди. Розвиток орендних земельних відносин регіону потребує подальшого удосконалення економічних відносин і прав на землю між власниками земельних часток (паїв) та сільськогосподарськими підприємствами, а також орендної плати.

На законодавчому рівні запропоновано розв'язання проблем з регулювання орендних відносин, що передбачатиме: механізм подальшого викупу орендарем орендованої земельної ділянки; збільшення рівня орендної плати; 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 відумерлої 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, обумовлених орендою сільськогосподарських земель; створення Державного земельного фонду, що буде здійснювати викуп земельних часток (паїв) у землевласників, які неефективно працюють, з метою їх подальшого перепродажу або передачі у довготермінову оренду на конкурентній основі ефективнішим господарям тощо. Становлення ринкових відносин в аграрному секторі економіки України передбачає формування цивілізованого ринку сільськогосподарських земель. Земельні ресурси є джерелом національного багатства, від ефективності використання яких залежить сталий економічний розвиток країни, рівень життя і здоров'я нації. Формування земельного ринку посідає чільне місце в аграрній реформі та 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 у період ста-

новлення 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 рин-

кового користування та володіння землями сільськогосподарського призначення. Крім того, оренда матеріально підтримує сільське населення завдяки орендній платі, надає можливість 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, у т.ч. і оренди землі в аграрному секторі, є предметом досліджень широкого кола вітчизняних науковців, серед яких: 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. Мірошниченко, 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 ін. Вони стверджують, що запровадження ринкових земельних відносин у сільському господарстві сприятиме становленню нових форм господарювання на селі, зростанню обсягів сільськогосподарського виробництва, надходженню інвестицій в аграрний сектор економіки, покращенню добробуту сільського населення.

**Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми.** Незважаючи 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 повною мірою опрацьованим. Недостатньо вивченими є 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 існуючих проблем у сфері орендних відносин земель сільськогосподарського призначення і обумовлює актуальність цього дослідження.

**Метою дослідження** є аналіз проблем щодо оренди сільськогосподарських земель — земельних часток (паїв) в Україні і на території Сумської обл., 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 уста-

нов, інформація з мережі Інтернет, матеріали власних досліджень та 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 еколого-економічного вивчення земельних ресурсів); абстрактно-логічний (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 18.12.1990 р. «Про земельну реформу» [1], в якій усі землі України було оголошено об'єктом земельної реформи, та передбачалася їх передача громадянам і підприємствам у постійне володіння. Внаслідок 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 розпакування сільськогосподарських угідь широкого розвитку набула оренда земельних часток (паїв) на основі Указу Президента України від 10.11.1994 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 у подальшому розвитку оренди землі став Указ Президента України від 3.11.1999 р. «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» [3]. Цим документом 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 р., відображають облікові 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 уможливило врегулювання земельних відносин у 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 19.08.2008 р. за № 725 [6] внесено зміни до Указу Президента України від 2.02.2002 р. за № 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 або фермерськими господарствами та іншими суб'єктами господарювання, з якими вони станом на 1.01.2018 р. уклали 4,782 млн договорів оренди земельної частки (паю) загальною площею 16 858 608 га, на 383 208 га більше порівняно з 2016 р.

Відповідно до інформації Держгеокадастру України середня вартість оренди сільськогосподарської землі у 2017 р., порівняно з 2016 р., зросла на 25%. Так, у 2017 р. власники паїв у середньому отримали 1369 грн/га. Станом на 1.01.2017 р. цей показник становив 1093,4 грн/га. Динаміку змін вказаного показника наведено в табл. 1.

Найвища орендна плата за паї була зафіксована у Черкаській (2961,8 грн/га), Полтавській (2553), Харківській (2111) та Сумській

(2100,2 грн/га) областях. Найдешевше користування землею обходилося у Закарпатській (718,9 грн/га), Запорізькій (794,7), Миколаївській (825,8) та Херсонській (842,3 грн/га) областях. Загальна площа земель, переданих в оренду за договорами, налічує майже 16,9 млн га.

Орендарі Сумської обл. виплатили власникам паїв понад 1 млрд 590 тис. грн. У 2017 р., у цьому регіоні плата за користування 1 га паю збільшилася на 307,7 грн і за підсумками року становила 2100,2 грн. Найвищу плату за оренду 1 га землі зафіксовано у Липоводолинському районі — 3266 грн [7].

У розрізі країн Євросоюзу найдорожчою оренда землі сільськогосподарського призначення є у Нідерландах — 791 євро/га, найдешевшою — у Латвії — 46, а в Україні у 2017 р. середній розмір плати за оренду 1 га таких земель становив 41 євро. Тобто це — найнижчий показник у Європі. Середній розмір плати за оренду землі сільськогосподарського призначення у деяких країнах Євросоюзу та України наведено на рис. 1 [8].

Середня орендна плата за передані на земельних аукціонах ділянки земель сільськогосподарського призначення державної власності станом на 1.01.2018 р. становила 2793,2 грн/га, тоді як станом на 01.01.2017 р. — 2249,8 грн/га. Зростання за 1 рік становить 24%. У середньому за останній рік державні землі орендувалися вдвічі дорожче, ніж приватні. Таке саме співвідношення Держгеокадастр зафіксував за підсумками 2016 р.

Розвиток орендних земельних відносин у Сумській обл. потребує подальшого удосконалення економічних відносин прав на землю між власниками земельних часток (паїв) та сільськогосподарськими підприємствами, а також орендної плати.

Власниками земельних часток (паїв) Сумської обл. станом на 01.01.2018 р. передано в

Таблиця 1

**Інформація щодо використання земель сільськогосподарського призначення, орендної плати за земельні частки (паї) в Україні та Сумській обл. зокрема, 2016–2017 рр.**

Показники	Загалом в Україні, га			Сумська обл., 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 с.-г. призначення (паї) за 1 га, грн	1093,4	1369,0	25,21	1307,7	2100,2	60,60

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

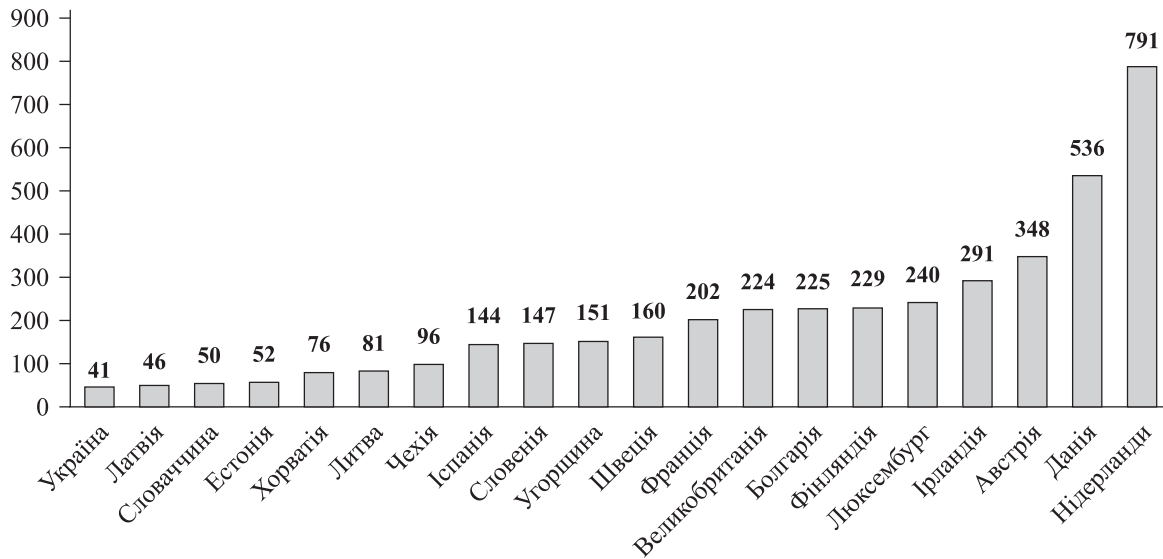


Рис. 1. Середній розмір плати за оренду землі сільськогосподарського призначення в деяких країнах Євросоюзу та Україні (євро/га)

оренду: господарствам, що отримали земельну частку (пай) — 712,6 тис. га, фермерським господарствам — 19,8 та близько 11,9 тис. га іншими суб'єктам господарювання. За 2017 р. укладено з орендарями 217 297 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% від нормативної грошової оцінки (табл. 2).

Таблиця 2

Порівняльна характеристика укладання договорів на оренду земельних часток (паїв) у Сумській обл. 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 р.				Загальна площа земель, переданих в оренду за договорами, станом на 01.01.2018 р. порівняно з аналогічним періодом 2013 р., тис. га
	Всього	Із загальної кількості договорів укладено з:			
		господарствами, що отримали земельний (пай) або з їх правонаступниками	фермерськими господарствами	іншими суб'єктами господарювання	
1	2	3	4	5	6
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



1	2	3	4	5	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 обл.

Так, за період з 2013 до 2018 року загальна кількість договорів збільшилась на 8,4%, з господарствами, що отримали 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 у Білопільському (16,5%), Липоводолинському (17,7), Путивльському (24,8) та Тростянецькому (62,8%) районах. Також збільшилась загальна площа земель, переданих в оренду за договорами на 39,2 тис. га, що становить загалом у області 712,6 тис. га.

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

Зважаючи на те, що оренда землі ще доволі тривалий час буде залишатися домінуючою формою земельного обігу в країні, Кабінетом Міністрів України затверджено Стратегію удосконалення механізму управління у сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними [9], що уможливить запровадження ефективного механізму державного регулювання земельно-орендних відносин і розвитку ринку оренди землі у 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 істот-

них умов договору оренди землі, встановлено три: об'єкт оренди; строк дії договору оренди; орендна плата із визначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату.

Вказаним законом внесені зміни до ст. 93 Земельного кодексу України та ст. 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, дотриманню ведення системи сівозмін тощо.

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

Таблиця 3

Порівняльна характеристика строків укладання договорів на оренду земельних часток (паїв)  
у Сумській обл.

Адміністративно-територіальна одиниця	Укладено договорів оренди за строками дії, станом на 01.01.2013 р.			Укладено договорів оренди за строками дії, станом на 01.01.2018 р.		
	1–6 років	7–10 років	понад 10 років	1–6 років	7–10 років	понад 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
Путівльський	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 обл.

Аналіз стану сільськогосподарського землекористування, оренди відносин та ринку земельних ділянок власників земельних часток (паїв) свідчить, що нестабільність землекористувань сільськогосподарських підприємств, — які в своїй основі сформовано на засадах оренди землі, — складність та невпорядкованість відносин між власниками земельних часток (паїв) та сільськогосподарськими підприємствами як орендарями, постійне відтермінування мораторію на продаж земельних ділянок власників земельних часток (паїв) є наслідком невпорядкованого правового поля щодо економічних, екологічних, соціальних, сільськогосподарських

відносин власності на землю та інші природні ресурси і неврегульованого територіального землевпорядкування землекористувань сільськогосподарських підприємств [11].

**Висновки.** Наразі орендні відносини у нашій державі не характеризуються високою соціально-економічною та екологічною ефективністю. Тому в Україні за переважаючої форми земельного обігу — орендних відносин, 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. Для цього 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 додержанням орендарями умов орендних дого-

ворів, чинних стандартів та нормативів раціонального й ефективного землекористування;

- запровадження належного стимулювання власників і користувачів за покращення якісних характеристик ґрунтів;
- створення відповідного механізму страхування ризиків, обумовлених орендою сільськогосподарських земель;
- створення Державного земельного фонду, що здійснюватиме викуп земельних часток (паїв) у землевласників, які неефективно працюють, з метою їх подальшого перепродажу або передачі у довготермінову оренду на конкурсній основі ефективнішим 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, розв'язанню соціально-економічних проблем сільського населення.

### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Про земельну реформу: Постанова Верховної Ради Української РСР від 18 грудня 1990 р. № 563-XII. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/563-12>
2. Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва: Указ Президента України від 10 листопада 1994 р. № 666/94. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/666/94>
3. Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки: Указ Президента України від 3 грудня 1999 р. № 1529/99. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/-laws/show/1529/99>
4. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-XIV. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/-laws/show/2768-14>
5. Про оренду землі: Закон України від 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/161-14>
6. Про додаткові заходи щодо захисту власників земельних ділянок та земельних часток (паїв): Указ Президента України від 19 серпня 2008 р. № 725 [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/-laws/show/725/2008>
7. Прутенко О. Підсумки 2017-го переконають: 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://zemvi-dnuk.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: Постанова Кабінету Міністрів України від 7 червня 2017 р. № 413. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/413-2017-%D0%BF>
10. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція): Закон України від 12. 02. 2015 р. № 191-VIII. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/191-19>
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. 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](mailto: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](mailto: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).

N.O. Kapinos  
Candidate of Economic Sciences  
Sumy National Agrarian University  
(Ukraine, Sumy; e-mail: natawakapinos75@gmail.com)

V.V. Goncharov  
Sumy National Agrarian University  
(Ukraine, Sumy; e-mail: snauztk@ukr.net)

O.M. Kanivets  
Sumy National Agrarian University  
(Ukraine, Sumy; 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

*Renting land in Ukraine during the reform of land relations related to the agricultural land market and the moratorium on sale is extremely important, since land lease in private ownership is, to some extent, an alternative form of market use and ownership of agricultural land. Lease of land provides material support to the rural population at the expense of rent, to fill the budgets of local villages and village councils, by transferring the land of state and communal property and unclaimed shares to the lease.*

*The article describes the formation and development of lease relations in Ukraine and the Sumy region. The mechanism of concluding land lease agreements for agricultural purposes is considered. An analysis of the use of agricultural land has been carried out. The positive and negative consequences of concluding lease agreements have been identified. Development of lease land relations in the region requires further improvement of economic relations of land rights between owners of land shares (shares) and agricultural enterprises and rent.*

*At the legislative level, it is proposed to resolve the problems related to the regulation of lease relations and to foresee: the mechanism for the subsequent ransom leasehold lease; increase in the level of rent; development and implementation of a mechanism for mortgage transactions with land plots and rights to them for obtaining long-term loans by agricultural commodity producers; development of the procedure for settlement of land relations in relation to unclaimed land shares and immortal heritage, lands of collective ownership; creation of associations of owners of land shares (shares); Constant monitoring of tenants' compliance with the terms of lease agreements, current standards and norms of rational and effective land use; introduction of proper incentives for owners and users to improve the quality characteristics of soils; creation of an appropriate mechanism for insurance of risks related to the lease of agricultural land; creation of the State Land Fund, which would make the purchase of land shares (shares) from landowners who inefficiently work with the aim of their subsequent resale or long-term lease transfer on a competitive basis to more efficient owners, etc.*

*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.*

*Keywords: land relations, lease, land market, lease agreement, rent, land, land shares.*

### REFERENCES

1. The Verkhovna Rada of USSR (1990), The Resolution «On Land Reform», Retrieved from: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/563-12> (date of access: 15.02.2019).
2. The President of Ukraine (1994), The Decree «On urgent measures to accelerate land reform in the field of agricultural production», Retrieved from: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/666/94> (date of access: 28.01.2019).
3. The President of Ukraine (1999), The Decree «On urgent measures to accelerate the reform of the agricultural sector of the economy», Retrieved from: <http://zakon4.rada.gov.ua/-laws/show/1529/99> (date of access: 17.02.2019).
4. The Verkhovna Rada of Ukraine (2001), The Land Code of Ukraine, Retrieved from: <http://zakon3.rada.gov.ua/-laws/show/2768-14> (date of access: 10.03.2019).



5. The Verkhovna Rada of Ukraine (1998), The Law of Ukraine «On Land Lease», Retrieved from: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/161-14> (date of access: 01.03.2019).
6. The President of Ukraine (2008), The Decree «On Additional Measures to Protect Land Owners and Land Shares (Units)», Retrieved from: <http://zakon2.rada.gov.ua/-laws/show/725/2008> (date of access: 28.03.2019).
7. Prutenko, O. (2018). Pidsumky 2017-ho perekonuut: pospishaty z vprovadzhenniam obihu silhospzemel ne varto [The results of 2017 convince: there is no need to rush with the introduction of circulation of agricultural land]. *Zemlevporiadnyi Visnyk [Land survey bulletin]*, 3, 52–63. (In Ukr.)
8. Vartist Silskohospodarskykh Zemel Ta Yikh Orendy U Krainakh Yevropeiskoho Soiuzu. Ekonomichnyi Dyskusiyni Klub [The cost of agricultural land and their lease in the countries of the European Union. Economic Discussion Club] *Zemlevporiadnyi Visnyk [Land survey bulletin]*. [Electronic source]. URL: <http://zemvisnuk.com.ua/page/vart-st-zemel-ta-kh-orendi>
9. The Cabinet of Ministers of Ukraine (2017), The Resolution «Strategy for improving the management mechanism in the field of use and protection of agricultural land of state ownership and disposal», Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/413-2017-%D0%BF> (date of access: 21.12.2018).
10. The Verkhovna Rada of Ukraine (2015), The Law of Ukraine «On Amendments to Some Legislative Acts of Ukraine on Simplifying Business Conditions (Deregulation)», Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/191-19> (date of access: 15.03.2019).
11. Tretiak, A.M., Tretiak, V.M. and Tretiak, N.A. (2017). *Zemelna reforma v Ukraini: tendentsii ta naslidky u konteksti yakosti zhyttia i bezpeky naseleння [Land reform in Ukraine: trends and consequences in the context of quality of life and public safety]*. Kherson: Hrin D.S., 522. (In Ukr.)

#### Authors

**Kapinos Nataliia Oleksandrivna** — Candidate of Economic Sciences, Senior Lecturer of the Department of Geodesy and Land Management, Sumy National Agrarian University (Ukraine, 40021, Sumy, 160 Herasya Kondratieva St.; e-mail: [natawakapinos75@gmail.com](mailto:natawakapinos75@gmail.com))

**Goncharov Viktor Volodymyrovych** — Senior Lecturer in the Department of Geodesy and Land Management, Sumy National Agrarian University (Ukraine, 40021, Sumy, 160 Herasya Kondratieva St.; e-mail: [snauztk@ukr.net](mailto:snauztk@ukr.net))

**Kanivets Olena Mykolaivna** — Senior Lecturer in the Department of Geodesy and Land Management, Sumy National Agrarian University (Ukraine, 40021, Sumy, 160 Herasya Kondratieva St.; e-mail: [leva1205@ukr.net](mailto:leva1205@ukr.net))

## Новини Новини

### Новини • Новини • Новини

#### ЧИНОВНИКИ МІНОСВІТИ ЗАКЛИКАЛИ УКРАЇНЦІВ УЧИТИСЯ СОРТУВАТИ СМІТТЯ

Українців хочуть навчити, як поводитися з твердими побутовими, небезпечними, органічними відходами та відходами пакування.

Чи знали ви, що менш як 5% відходів, які ви викидаєте в смітник, проходить переробку. Все інше прямує на звалища. Їхня площа сягає 7% від території нашої країни — це порівнюється до розмірів Данії. Читайте також У Львові запрацювала перша сортувальня відходів: що можна здавати З таким посиланням звернулися у Міністерстві освіти і науки України на сторінці у Facebook і запросили українців приєднатися до безкоштовного онлайн курсу. «Бажаєте змінити ситуацію? Дізнайтеся, як це можна зробити, на онлайн курсі від Prometheus. Він розповідь, як поводитися з твердими побутовими, небезпечними, органічними відходами та відходами пакування. А також — у чому їхня небезпека та чому їх треба збирати окремо. Навчання складається з 10 занять і є повністю безкоштовним», — наголосили у міністерстві.