

РОЗДІЛ 8. СТАТИСТИКА

АНАЛІТИЧНИЙ АСПЕКТ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНОГО ПОТЕНЦІАЛУ УКРАЇНИ:
ОРЕНДА ЗЕМЛІANALYTICAL ASPECT OF LAND POTENTIAL DEVELOPMENT IN UKRAINE:
LAND LEASE

У даній статті проведено дослідження проблем та перспектив розвитку земельного потенціалу України. Проаналізовано сучасний етап становлення ринку землі. Визначено, що оренда землі є важливою умовою ефективного розвитку сільського господарства. Розглянуто Порядок передачі земельних ділянок в оренду. Розглянуто сутність земельного потенціалу України, оренди землі, здійснено оцінку її впливу на використання земельних ресурсів. Визначено проблеми, притаманні оренді землі в Україні. Досліджено операції з оренди, для яких встановлено обов'язкове проведення аукціонів. Висвітлено та здійснено аналіз основних завдань земельного законодавства, основою яких є регулювання земельних відносин з метою забезпечення права на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави, раціонального використання та охорони земель. Наведено досвід світової практики, яка свідчить, що найважливішими складовими ринку землі є орендні та іпотечні відносини. Запропоновані заходи щодо активізації розвитку земельних відносин в Україні.

Ключові слова: оренда землі, орендні земельні відносини, орендар, землевласник, орендна плата, договір оренди, земельний потенціал, мораторій, аукціон, ринок землі, земельна реформа.

В данной статье проведено исследование проблем и перспектив развития земельного потенциала Украины. Проанализирован современный этап становления рынка земли. Определено, что аренда земли является важным условием эффективного развития сельского хозяйства. Рассмотрен Порядок передачи земельных участков в аренду. Рассмотрена сущность земельного потенциала Украины, аренды земли, осуществлена оценка ее влияния на использование земельных ресурсов. Определены проблемы, присущие аренде земли в Украине. Исследованы операции из аренды, для которых установлено обязательное проведение аукционов. Отражен и осуществлен

анализ основных заданий земельного законодательства, основой которых является регуляция земельных отношений с целью обеспечения права на землю граждан, юридических лиц, территориальных обществ и государства, рационального использования и охраны земель. Приведен опыт мировой практики, которая свидетельствует, что важнейшими составляющими рынка земли являются арендные и ипотечные отношения. Предложенные мероприятия по активизации развития земельных отношений в Украине.

Ключевые слова: аренда земли, арендные земельные отношения, арендатор, землевладелец, арендная плата, договор аренды, земельный потенциал, мораторий, аукцион, рынок земли, земельная реформа.

Research of problems and prospects of development of the land potential of Ukraine is conducted in this article. The modern stage of formation of land market is analysed. It is determined that a lease of land is the important condition of effective development of agriculture. The procedure for transferring land plots for lease is considered. The essence of the land potential of Ukraine, lease of land is considered, its impact on the use of land resources is assessed. The problems inherent in the lease of land in Ukraine are identified. Lease operations, for which compulsory holding of auctions is established, are studied. Reflected and carried out the analysis of the main tasks of the land legislation, the basis of which is the regulation of land relations for the purpose of securing the land right of citizens, legal persons, territorial communities, and the state, rational use and protection of land. The experience of world practice, which shows that the most important components of the land market are rental and mortgage relations, is considered. Measures to intensify the development of land relations in Ukraine are proposed.

Key words: lease of land, lease land relations, lessee, landowner, rent, lease agreement, land potential, moratorium, auction, land market, land reform.

УДК 332.28:65.012.12

Томашук І.В.

асистент кафедри аналізу та статистики
Вінницький національний
аграрний університет

Постановка проблеми. У результаті проведення земельної реформи на селі створені агроформування ринкового типу, землекористування яких базується на основі оренди у громадян земельних ділянок і земельних часток (паїв), отриманих при паюванні земель колективної власності. На даному етапі орендні земельні відносини сприяють адаптації сільських товаровиробників до умов ринкової економіки та вирішенню соціально-економічних питань. Однак, затяжний характер перехідного періоду й відсутність аналогічних

перетворень у світовій практиці ускладнюють їх розвиток і породжують ряд проблем у формуванні добробуту сільського населення та продовольчого забезпечення країни.

Ефективне і конкурентоспроможне функціонування сільсько-господарських підприємств України значною мірою залежить від стану та принципових змін у земельних відносинах та раціонального використання земельного потенціалу. У період здійснення земельної реформи оренда виступає базовим чинником активізації функціонування

сільськогосподарських підприємств, дієвим інструментом формування їх оптимальних розмірів.

Зміни в економічному та правовому середовищі, незавершеність становлення ринку землі, нееквівалентність обміну у сферах АПК та нестійкість землекористування вимагають поглиблення теоретичних основ орендних земельних відносин, а також удосконалення організаційно-економічного механізму оренди землі, ефективного використання земельного потенціалу з метою підвищення ефективності діяльності сільськогосподарських підприємств.

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

Теоретичні аспекти розвитку орендних земельних відносин, ефективного використання ресурсного потенціалу досліджувались вітчизняними та зарубіжними вченими. Значну увагу даній тематиці приділили відомі вчені економісти-аграрники: В. Андрійчук, Т. Анопрієнко, Т. Зінчук, Г. Калетнік, А. Мазур, М. Малік, О. Марценюк-Розарьєнова, О. Шибаніна, В. Юрчишин, В. Яровий та інші. Поряд з тим залишається багато невирішених питань, пов'язаних з окремими аспектами даної проблематики, зокрема, визначення тенденцій та перспектив розвитку орендних відносин, раціонального використання земельного потенціалу з урахуванням сукупності негативних чинників трансформації економіки країни та в умовах ринку землі.

Постановка завдання. Сільськогосподарський бізнес повинен мати перспективу. А вона можлива лише за умови довготривалого користування землею. Це спонукатиме аграріїв вкладати інвестиції, технічно й технологічно оновлюватися, підвищувати ефективність виробництва та якість продукції, дбати про її реалізацію на внутрішніх та зовнішніх ринках. І в цьому контексті постає питання щодо спрощення умов ведення аграрного бізнесу в Україні.

Водночас, сьогодні існує потреба подальшого дослідження питання розвитку земельного потенціалу, орендних земельних відносин у напрямі формування конкурентного середовища, відпрацювання взаємовигідних правил гри між суб'єктами договору оренди: встановлення оптимального розміру орендної плати, форм її виплати, термінів оренди, реалізація суб'єктами їх правомірностей, зокрема, запровадження застави права оренди. Метою дослідження є обґрунтування і розробка пропозицій щодо удосконалення розвитку земельного потенціалу та орендних земельних відносин у сільському господарстві України.

Виклад основного матеріалу дослідження.

На сучасному етапі функціонування ринкової економіки в Україні особливої актуальності набувають питання економіко-правового стану орендних земельних відносин, які, у свою чергу, залежать від розвитку земельного потенціалу.

Оренда землі є важливою умовою ефективного розвитку сільського господарства, оскільки без запровадження зважених орендних відносин важко розраховувати на забезпечення оптимальних за своїми розмірами підприємств та їхню адаптацію до умов ринкової економіки, розв'язання соціальних проблем розвитку села. Земля та її потенціал є тим ресурсом, раціональне використання якого дозволить отримати конкурентні переваги в цивілізованому світі і, таким чином, вивести національну економіку на якісно новий рівень розвитку [1].

Земельний потенціал сільськогосподарського підприємства являє собою сукупність наявних і тих, що можуть бути мобілізовані, земельних ресурсів сільськогосподарських підприємств, які використовуються чи можуть бути використані у процесі виробництва економічних благ.

Земельні правовідносини в Україні регулюються Земельним Кодексом України [6], згідно якого земельні відносини – це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею. Суб'єктами земельних відносин є громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади. Об'єктами земельних відносин є землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї).

Унаслідок розпаювання 85% землі, а це 31,1 тис. га, набули статусу приватної власності (рис. 1). Перед нами постає питання ринку землі.

Звичайно, ринок землі є невід'ємною частиною економіки будь-якої розвиненої держави. Земля та її потенціал – найважливіший ресурс для сільськогосподарського виробництва.

Земля не є класичним товаром і тому, ринок землі має цілу низку специфічних особливостей [9]. Однією особливостей потенціалу землі, в розвинених країнах є те, що за правильної експлуатації земля не тільки не втрачає свою вартість, але й збільшує її, що стримує власників земельних ділянок від їх продажу.

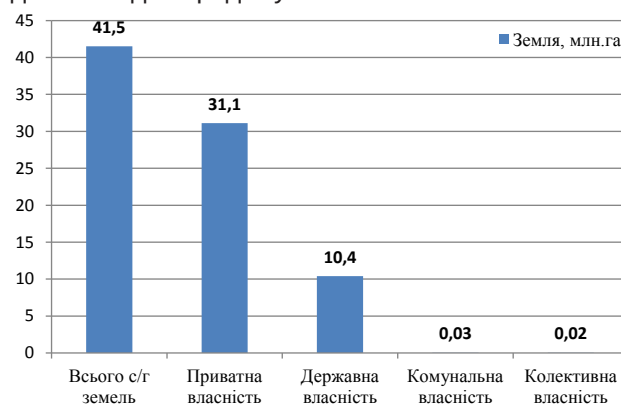


Рис. 1. Структура власності сільськогосподарських земель в Україні, 01.01.2017 р., (млн га)

Джерело: сформовано автором на основі [4]

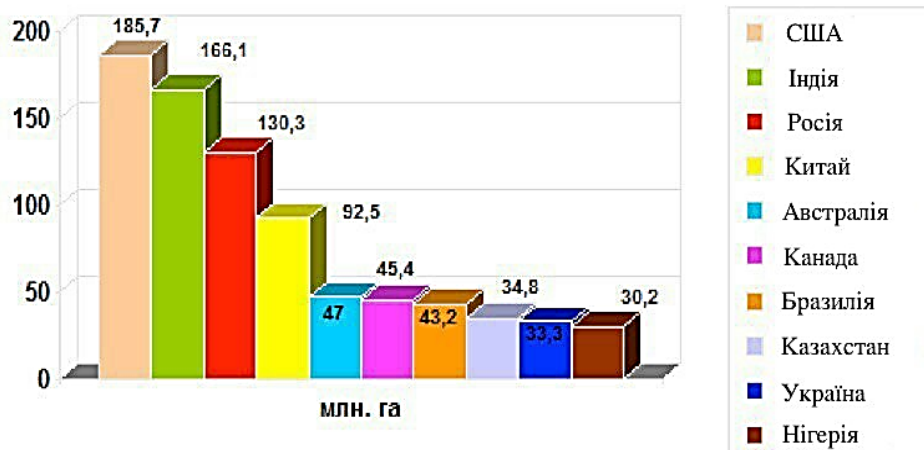


Рис. 2. Найбільші країни світу за розмірами площі ріллі, 2016 р., (млн га)

Джерело: сформовано автором на основі [5]

Для порівняння наведемо дані щодо розмірів площ ріллі найбільших країн світу (рис. 2).

Як бачимо Україна займає передостаннє місце, що доводить обмежені можливості нашої країни, але можливість розвиватись, удосконалюватись завжди існує.

Найбільш цінні оброблювані землі займають лише 11% світового земельного фонду. Такий же показник характерний для СНД, Африки, Північної Америки. Для країн Європи цей показник вищий (29%), а для Австралії та Південної Америки – менш високий (5% і 7%). Країни світу з найбільшими розмірами оброблюваних земель – США, Індія, Росія, Китай, Канада. Оброблювані землі зосереджені в основному в лісових, лісостепових і степових природних зонах. Природні луки і пасовища переважають над оброблюваними землями скрізь (в Австралії більш ніж у 10 разів), крім європейських країн. У всьому світі в середньому 23% землі використовується під пасовища [5].

Крім того, світова практика свідчить, що в умовах ринку землевласники вельми неохоче продають свої земельні ділянки, віддаючи перевагу здачі землі в оренду [7]. Вони зацікавлені в отриманні стабільного прибутку, саме тому у кожний певний момент продається лише незначна частина земельного фонду.

Розвиток земельного потенціалу сільськогосподарських підприємств потрібно розглядати з кількісних та якісних позицій, адже зміни форм господарювання і власності на землю, стали основним аспектом перетворень в аграрному секторі України в останні роки. Такі зміни, на жаль, негативно позначилися на якісних показниках земельного ресурсу.

Сьогодні в Україні із загальної кількості землі, яка знаходиться в обробітку 56% становлять землі орендовані у власників паїв, 29% – обробляються безпосередньо самими власниками земельних ділянок (рис. 3).

Згідно даних Держгеокадастру в Україні станом на 1 січня 2017 року налічується землевласників та землекористувачів 25,3 млн осіб. Нині в сільському господарстві України орендні відносини є домінуючими.

Більшість селян реалізує своє право на землю за допомогою орендних відносин з аграрними господарствами, фермерськими господарствами та іншими суб'єктами господарювання, з якими вони станом на 1 січня 2017 р. уклали 4,7 млн договорів оренди земельної частки (паю). Орендодавцями здебільшого виступають селяни-пенсіонери, які уклали 2 млн 441,7 тис. договорів (52,9%).



Рис. 3. Стан обробітку землі в Україні, 01.01.2017 р., (%)

Джерело: сформовано автором на основі [4]

У розвитку орендних відносин зацікавлені як орендарі, так і власники земельних ресурсів, адже для обох сторін вони мають 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 [9].

Розглянемо Порядок передачі земельних ділянок в оренду:

– передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування шляхом укладення договору оренди земельної ділянки;

– передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, здійснюється за договором оренди між власником земельної ділянки і орендарем;

– передача в оренду земельних ділянок громадянам і юридичним особам із зміною їх цільового призначення та із земель запасу під забудову здійснюється за проектами відведення в порядку, встановленому статтями 118, 123 Кодексу;

– право на оренду земельної ділянки виникає після укладення договору оренди і його державної реєстрації [6].

Природні ресурси України значні і різноманітні, вони інтенсивно розробляються і використовуються у господарській діяльності. Орендні земельні відносини сприяють раціональному використанню земельних ресурсів. Звичайно, оренда, як форма ринкових операцій із землею, повинна сприяти руху землі до ефективного господаря. Саме це відповідає сучасним вимогам формування оптимальних за обсягом господарських структур у сільському господарстві. В Україні така закономірність повною мірою не спостерігається. Терміни дії укладених договорів оренди по Україні різні, проте, переважаючою є короткотермінова оренда терміном до 5 років, що є надзвичайно негативним явищем. Так у 2016 р. частка орендних договорів терміном до 5 років становила 59% від загальної кількості договорів, а частка договорів понад 10 років – тільки 10,4% [5].

Короткотермінова оренда сільськогосподарських земель є ознакою неринкового характеру орендних земельних відносин в Україні, тобто відсутністю цивілізованого підходу до формування ринкових відносин в аграрному секторі економіки.

Важливою характеристикою орендних земельних відносин є їх соціально-економічна спрямованість. У результаті демонополізації земель сільське населення забезпечено земельними ділянками. Селяни та місцеві бюджети отримали нове джерело доходів у вигляді орендної плати.

Згідно Указу Президента України «Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян-власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)» [10] з метою підвищення рівня соціального захисту селян-власників земельних ділянок і земельних часток (паїв), а також відповідальності землекористувачів за ефективне використання земель сільськогосподарського призначення на основі розширення конкуренції та подальшої активізації ринкових відносин в аграрному секторі економіки визнано одним із пріоритет-

них завдань пореформеного розвитку аграрного сектора економіки забезпечення підвищення рівня соціального захисту сільського населення, зокрема, шляхом запровадження плати за оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення, земельних часток (паїв) у розмірі не менше 1,5 відсотка визначеної відповідно до законодавства вартості земельної ділянки, земельної частки (паю) та поступового збільшення цієї плати залежно від результатів господарської діяльності та фінансово-економічного стану орендаря.

Законами № 1791 та № 1797 [6] внесені зміни до пункту 288.5 статті 288 ПКУ, згідно з якими розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу:

– не може бути меншою розміру земельного податку, встановленого для відповідної категорії земельних ділянок на відповідній території;

– не може перевищувати 12% нормативної грошової оцінки;

– може перевищувати граничний розмір орендної плати, встановлений у підпункті 288.5.2, у разі визначення орендаря на конкурентних засадах.

Звертаємо увагу на те, що з 1 січня 2017 року річна сума орендної плати залежить від розміру земельного податку, встановленого рішеннями органів місцевого самоврядування для відповідної категорії земельних ділянок на відповідній території на поточний рік.

У разі, якщо рішенням органу місцевого самоврядування встановлено розмір земельного податку менший, ніж передбачений розмір орендної плати, у такому випадку застосовується розмір (ставка) орендної плати, який зазначений у договорі оренди (з урахуванням коефіцієнта індексації). У разі винесення протилежного рішення органу місцевого самоврядування, розмір (ставка) орендної плати розраховується відповідно до ставки згідно з рішенням органу місцевого самоврядування (з урахуванням коефіцієнта індексації).

Крім того, статтю 33 Закону України від 06.10.1998 № 161-XIV «Про оренду землі» встановлено, що у разі, якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди і за відсутності протягом одного місяця після закінчення строку договору листа-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі, такий договір вважається поновленим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором.

У разі припинення або розірвання договору оренди землі орендар зобов'язаний повернути орендодавцеві земельну ділянку на умовах, визначених договором (абзац перший статті 34 Закону № 161).

На початок року в Україні налічувалося 6,9 млн власників земельних паїв. Близько 80% землевласників сьогодні здають свої паї в оренду. Це

засвідчують результати соціологічного дослідження Проекту USAID «АгроІнвест». Також мають місце договори оренди сільськогосподарських земель державної власності. Згідно даних Держгеокадастру, у 2016 році в Україні налічувало 50762 таких договорів, серед яких 51% становлять договора з орендною платою до 3%, 8% договорів з орендною платою 3%, 38% договорів з орендною платою 4-7% та 3% договорів з орендною платою 8% і більше (рис. 4).

Селяни покладають великі надії на оренду землі. Оренда є доволі ефективним способом консолідації земель сільськогосподарського призначення. Але вона не належить до числа надійних способів цієї консолідації, бо відповідні договори за певних умов можна розірвати, зрештою, їх термін дії з часом закінчується. На рис. 5 наведена інформація про договори оренди сільськогосподарських земель державної власності, де 8% договорів терміном до 7 років, 13% договорів терміном 7 років, 29% договорів терміном -14 років та 50% договорів терміном більше 14 років.

Звичайно довгострокова оренда землі має більш ефективне значення як для орендаря, так і для орендодавця.

Україна має могутній потенціал земельних ресурсів, тому, сьогодні, все частіше піднімається питання щодо розвитку земельного ринку. Окремі науковці переконані, що при консолідації земель сільськогосподарського призначення ліпше покладатися на їх купівлю. Але для цього в Україні має запрацювати земельний ринок, який водночас виконає іншу вельми важливу функцію: він визначить ціну вітчизняним чорноземам.

Остання обставина важитиме багато і для оренди землі. Завдяки земельній ціні легше буде визначати й розмір орендної плати. Вона буде реальною, а не надуманою, яка все ще орієнтується на нормативну грошову оцінку [2].

Питання землі є актуальним впродовж багатьох років, адже не можна чітко стверджувати, що розпаювання землі дало ефективні наслідки і зробило селян заможнішими. Близько 1 млн власників паїв померли, земля яких набула статусу невитребуваних паїв. Механізм подальшого її використання до кінця не вироблений. Тут існує багато питань, тому ми підтримуємо продовження мораторію на продаж землі.

Мораторій діє з 2001 року та продовжувався 8 разів. Однак, оренда паїв, обмін земельних діля-

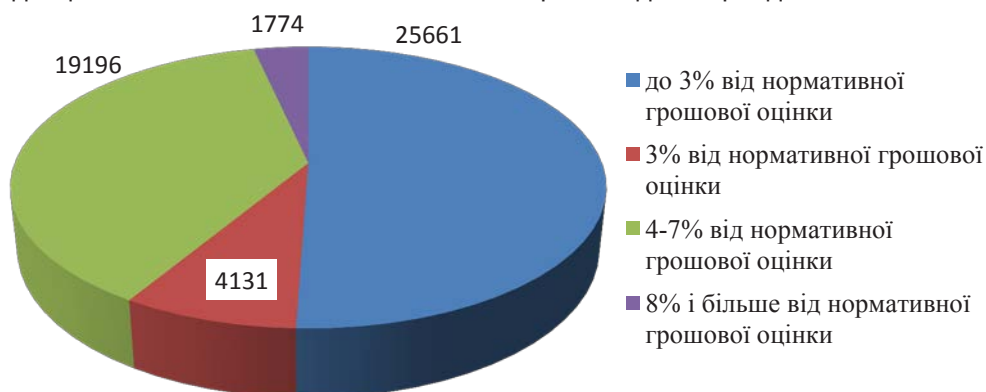


Рис. 4. Кількість договорів оренди з відсотками орендної плати від нормативної грошової оцінки в Україні, 2016 р., (од.)

Джерело: сформовано автором на основі [4]

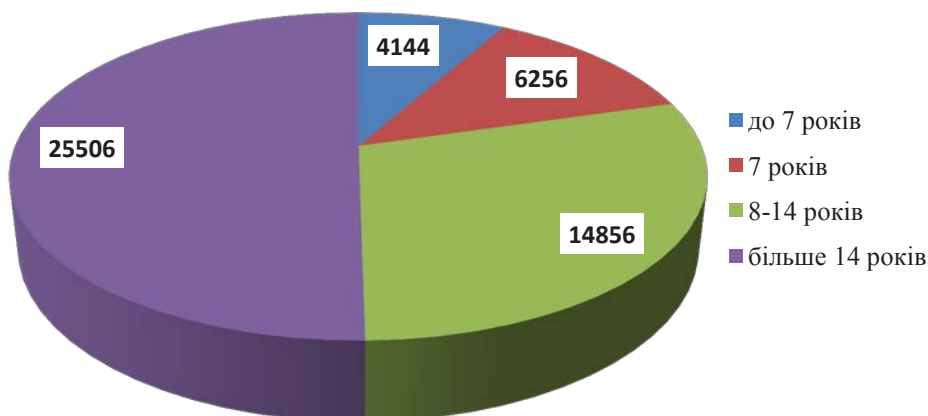


Рис. 5. Кількість договорів оренди землі по строкам дії договорів в Україні, 2016 р., (од.)

Джерело: сформовано автором на основі [4]

нок, передача паїв нащадкам у спадщину є операціями, що дозволені мораторієм на землю і мають масове застосування. Та існують і заборонені операції – це продаж ділянок, зміна цільового призначення, внесення права на земельну частку (пай) до статутних капіталів господарських товариств, передача ділянок у заставу.

Кожен із власників земельних ділянок має своє бачення стосовно питання ринку землі: одні – за, інші – проти. За даними Держгеокадастру, станом на 1 січня 2017 року, мораторій на землю поширюється на 41,1 млн га сільськогосподарських земель в тому числі 27,7 млн га приватні паї, 10,5 млн га сільськогосподарські угіддя державної та комунальної форм власності, 1,5 млн га приватні землі для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, 1,3 млн га несільськогосподарські угіддя державної та комунальної власності, 0,02 млн га невитребувані паї, 1,7 млн га сільськогосподарські землі, що не підпадають під дію мораторію, 0,4 млн га приватні землі несільськогосподарського призначення, що також не підлягають під дію мораторію. Усі категорії земель потребують чіткого і виваженого застосування в межах правового поля, а також потребують захисту з боку держави.

В Україні постійно відбуваються законодавчі зміни. Особливо гостро сприймаються зміни стосовно земельних питань, зокрема, з приводу проведення земельних торгів. Які ж основні наслідки

змін до Земельного кодексу України з цього приводу? З прийняттям змін, матимуть місце:

- зростання кількості та ролі аукціонів на ринку оренди державних та комунальних сільськогосподарських земель. За період дії закону, кількість орендованих ділянок зросла на 30,5%, площа – на 38,2%;
- розширення географії результативних земельних торгів від 175 районів у 2015 році до 238 у 2016 році;
- зростання стартової ціни на 38,1% та ціни оренди на 52,8% (у цінах 2013 року);
- збільшення конкуренції на земельних торгах з 2,7 до 2,8 учасників;
- зростання надходжень до державного та місцевого бюджетів;
- зростання продуктивності сільськогосподарського виробництва;
- скорочення часу оформлення землевпорядної документації та підготовки аукціонів;
- зростання прозорості проведення земельних торгів;
- конфлікт інтересів через підготовку земельних торгів зацікавленими сторонами.

Зміни до Земельного кодексу України щодо проведення земельних торгів, внесені Законом України № 1012-VIII від 18 лютого 2016 року, мають на меті підвищити прозорість та ефективність проведення продажу прав оренди на земельні ділянки

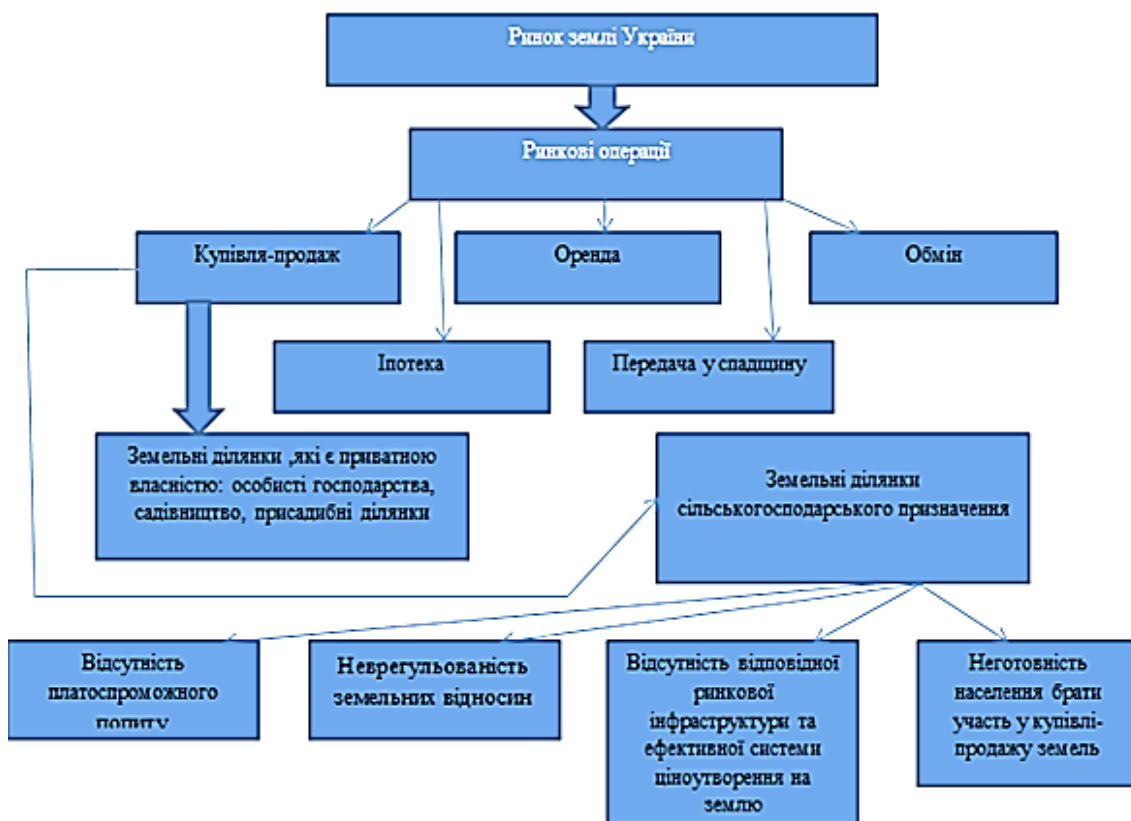


Рис. 6. Сучасний стан становлення ринку землі в Україні

Джерело: сформовано автором на основі [8]

сільськогосподарського призначення державної та комунальної форм власності [6].

Станом на 2015 рік, поза аукціонний ринок продажу прав оренди земельних ділянок був майже в 10 разів більшим, а тому існує значний потенціал до розширення ринку земельних аукціонів.

У 2016 році ринок аукціонів найактивніше зростає в областях, де раніше аукціони проводилися менш активно, що підтверджує припущення про першочерговий вплив змін саме у цих областях.

Також виявлено статистично значимий ефект нового закону на ціну оренди на земельних торгах, що разом із розширенням ринку аукціонів сприятиме зростанню надходжень до бюджетів різних рівнів.

Які ж наслідки ринку землі в Україні? Запровадження повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення та його ефективного державного регулювання в Україні дозволить забезпечити реалізацію цілої низки важливих на сьогодні проблем, зокрема:

- повноцінна реалізація права приватної власності та інших прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення всіма суб'єктами земельних відносин;

- створення сприятливого ринкового середовища, що забезпечує постійний перехід прав на нерухоме майно до найбільш ефективних власників;

- кардинальне підвищення інвестиційної привабливості сільського господарства;

- раціональний перерозподіл та оптимізація використання земель сільськогосподарського призначення;

- встановлення об'єктивної ринкової власності земельних ділянок сільськогосподарського призначення у процесі їх економічного обороту;

- підвищення ефективності використання природоресурсного потенціалу земель сільськогосподарського призначення та забезпечення стратегічної продовольчої безпеки держави;

- безперешкодний доступ громадян до землі як ресурсу людського розвитку;

- збереження та створення робочих місць у сільській місцевості;

- стимулювання розвитку інститутів громадянського суспільства у питаннях захисту прав власників земельних ділянок [4].

Досягнення ефективного та справедливого ринку землі (рис. 6) можливе за сприянням державних важелів, пріоритетним у цьому питанні має бути врахований інтерес громадян, власників земельних ділянок.

Завданням земельного законодавства є регулювання земельних відносин з метою забезпечення права на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави, раціонального використання та охорони земель.

Справжнє економічне піднесення України почнеться тоді, коли в обіг буде введено її головне багатство – землю, яка отримає свою справжню ціну і господаря. Найважливіший крок у цьому напрямі – ухвалення Земельного кодексу України, що набув чинності з 1 січня 2002 року. Проте, цей основоположний документ запрацює лише за умов ухвалення низки законів, що врегулюють існуючі розбіжності та неузгодженості з іншим законодавством.

Надто важливим є проект Закону України «Про ринок земель». Цим документом будуть встановлені правові засади організації, розвитку та функціонування ринку земель [3]. Таким чином вдасться реалізувати права і встановити обов'язки громадян, осіб без громадянства, юридичних осіб, територіальних громад і держави на придбання земельних ділянок у власність та розпорядження придбаними ділянками.

Звичайно питання обігу землі є дуже актуальним, проте, українське суспільство ще не готове до його реалізації.

Тому пропонуємо ввести заборону на продаж землі іноземцям, такий підхід існує і в європейських країнах, крім того, потрібно встановити обмеження площ, що може мати у власності одна особа (юридична чи фізична). Також пропонуємо введення в законодавство норми, яка буде передбачати, що придбання української землі можливе за умови наявності української сільськогосподарської освіти та раціонального використання земельних ресурсів.

Упровадження ефективного обігу сільськогосподарських земель має на меті підвищення інфраструктури сільських територій, покращення добробуту сільського населення, проте, сьогодні прийняття закону про ринок землі не буде мати позитивних наслідків, тому ми підтримуємо продовження мораторію на продаж землі.

Враховуючи вищевказане, вважаємо, що орендні земельні відносини мають надзвичайно важливе значення для соціально-економічної сфери України. Це пояснюється насамперед тим, що наша держава є аграрною країною, а тому даний сектор економіки потребує особливої уваги. Щодо селян, то для них оренда є додатковим, подекуди і основним, джерелом доходів, від якого в сучасних умовах відмовитись просто нереально. В кінцевому підсумку, дані відносини цікаві та необхідні також орендарям, адже більшість підприємств мають у власності невеликі площі сільськогосподарських угідь, тому є підстави для висновку, що без орендування землі вони не могли б існувати взагалі.

Як зазначає О. Шебаніна, головним завданням у розвитку орендних земельних відносин в Україні є:

- формування відповідного конкурентного орендного середовища;

- дотримання сторонами умов договірних зобов'язань;

– удосконалення відносин між власниками і орендарями у питаннях розмірів, форм та повноти виплати орендної плати;

– підтримання родючості та раціонального використання орендованих земель тощо [12].

Земельні відносини на основі оренди сьогодні є практично єдиною формою реалізації права власності власників земельних паїв. У перспективі вибір напряму розвитку земельних відносин залежатиме від селян. Вирішальну роль у розв'язанні цих складних питань можуть відігравати особисті можливості селян, їх погляди та ситуація, що склалася у різних регіонах. Такий підхід зумовить раціональність використання земельного потенціалу. Та питання оформлення договорів оренди, їх укладення, узгодження, дотримання сторонами договірних зобов'язань у питаннях нарахування та виплати орендної плати на часі потребує подальшого вивчення.

Висновки з проведеного дослідження. Таким чином, орендні відносини в нашій державі наразі не характеризуються достатньо високою соціально-економічною та екологічною ефективністю, що негативно впливає на розвиток земельного потенціалу. 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, раціоналізації застосування земельного потенціалу та вирішення соціальних проблем сільського населення. Наведені заходи, які необхідно запровадити на даному етапі реформування земельних відносин, забезпечать адаптований до сучасних вимог їх розвиток з урахуванням трансформації землекористування та мінімізації негативних наслідків екологічного характеру.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Анопрієнко Т. Перспективи розвитку оренди землі / Т. Анопрієнко // Вісник ХНАУ. – 2005. – № 3. – С. 292-302.
2. Агропромисловий портал [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://ukrapk.com>
3. Данкевич А. Проблеми та перспективи розвитку орендних земельних відносин у сільському господарстві / А. Данкевич // Землеустрій і кадастр. – 2004. – № 1-2. – С. 88-92.
4. Держгеокадастр 2017 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: land.gov.ua
5. Електронний ресурс. – Режим доступу: <http://www.mylanl.org.ua>
6. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III // Із змінами і доповненнями, внесеними Законами України станом від 27 квітня 2007 року № 997-V.
7. Зінчук Т. Аграрна політика країн ЦСЄ у контексті інтеграції до ЄС: реалії та перспективи для України / Т. Зінчук // Економіка України. – 2006. – № 34. – С. 74-88.

8. Калетнік Г.М. Перспективи розвитку земельних відносин та ринку землі в Україні / Г.М. Калетнік, С.В. Козловський // Агросвіт. – 2012. – № 12. – С. 2-6.

9. Марценюк-Розарьонова О.В. Розвиток орендних земельних відносин в Україні / О.В. Марценюк-Розарьонова // Проблеми формування нової економіки XXI століття: збірник тез доповідей Шостої Міжнародної науково-практичної інтернет-конференції: 19-20 грудня 2013 р. – Дніпропетровськ: ДНУ ім. Олесь Гончара, 2013. – С. 77-82.

10. Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян – власників земельних ділянок та земельних часток (паїв) // Указ Президента України від 2 лютого 2002 року № 92/2002 (Із змінами і доповненнями, внесеними Указом Президента України від 13 вересня 2002 року № 830/2002).

11. Проект Закону України «Про ринок земель» від 7 грудня 2011 р. № 9001-д.

12. Шебаніна О. Орендні земельні відносини: сучасний стан та основні напрями удосконалення / О. Шебаніна // Економіка АПК. – 2011. – № 7. – С. 7-13.

REFERENCES:

1. Anopriienko T. Perspektyvy rozvytku orendy zemli / T. Anopriienko // Visnyk KhNAU. – 2005. – № 3. – S. 292-302.
2. Ahropromyslovyi portal [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: <http://ukrapk.com>
3. Dankevych A. Problemy ta perspektyvy rozvytku orendnykh zemelnykh vidnosyn u silskomu hospodarstvi / A. Dantevych // Zemleustrii i kadastr. – 2004. – № 1-2. – S. 88-92.
4. Derzhheokadastr 2017 [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: land.gov.ua
5. Elektronnyi resurs. – Rezhym dostupu: <http://www.mylanl.org.ua>
6. Zemelnyi kodeks Ukrainy vid 25 zhovtnia 2001 roku N 2768-III // Iz zminamy i dopovnenniamy, vnesenymy Zakonom Ukrainy stanom vid 27 kvitnia 2007 roku N 997-V.
7. Zinchuk T. Ahrarna polityka krain TsSe u konteksti intehratsii do YeS: realii ta perspektyvy dlia Ukrainy / T. Zinchuk // Ekonomika Ukrainy. – 2006. – № 34. – S. 74-88.
8. Kaletnik H.M. Perspektyvy rozvytku zemelnykh vidnosyn ta rynku zemli v Ukraini / H.M. Kaletnik, S.V. Kozlovskiy // Ahrosvit. – 2012. – № 12. – S. 2-6.
9. Martseniuk-Rozaronova O.V. Rozvytok orendnykh zemelnykh vidnosyn v Ukraini / O.V. Martseniuk-Rozaronova // Problemy formuvannia novoi ekonomiky KhKhl stolittia: zbirnyk tez dopovidei Shostoi Mizhnarodnoi nauko-vo-praktychnoi internet-konferentsii: 19-20 hrudnia 2013 r. – Dnipropetrovsk: DNU im. Olesia Honchara, 2013. – S. 77-82.
10. Pro dodatkovy zakhody shchodo sotsialnoho zakhystu selian – vlasnykiv zemelnykh dilianok ta zemelnykh chastok (paiv) // Ukaz Prezydenta Ukrainy vid 2 liutoho 2002 roku N 92/2002 (Iz zminamy i dopovnenniamy, vnesenymy Ukazom Prezydenta Ukrainy vid 13 veresnia 2002 roku N 830/2002).
11. Proekt Zakonu Ukrainy «Pro rynek zemel» vid 7 hrudnia 2011 r. № 9001-d.
12. Shebanina O. Orendni zemelni vidnosyny: suchasnyi stan ta osnovni napriamy udoskonalennia / O. Shebanina // Ekonomika APK. – 2011. – № 7. – S. 7-13.

Tomashuk I.V.Assistant Lecturer at Department of Analysis and Statistics
Vinnytsia National Agrarian University**ANALYTICAL ASPECT OF LAND POTENTIAL DEVELOPMENT IN UKRAINE: LAND LEASE**

Research of problems and prospects of development of the land potential of Ukraine is conducted in this article. The modern stage of formation of land market is analysed. It is determined that a lease of land is the important condition of effective development of agriculture. The procedure for transferring land plots for lease is considered. The essence of the land potential of Ukraine, lease of land is considered, its impact on the use of land resources is assessed. The problems inherent in the lease of land in Ukraine are identified. Lease operations, for which compulsory holding of auctions is established, are studied. Reflected and carried out the analysis of the main tasks of the land legislation, the basis of which is the regulation of land relations for the purpose of securing the land right of citizens, legal persons, territorial communities, and the state, rational use and protection of land. The experience of world practice, which shows that the most important components of the land market are rental and mortgage relations, is considered. Measures to intensify the development of land relations in Ukraine are proposed.

It is investigated that at the current stage of the functioning of a market economy in Ukraine, issues of the economic and legal status of leased land relations, which, in turn, depend on the development of land potential, become of particular relevance. It is well-proven that land lease is an important condition for the effective development of agriculture because, without the introduction of weighted lease relations, it is difficult to rely on providing optimal by their size enterprises and their adaptation to the conditions of a market economy, solving social problems of rural development. The land and its potential are the resources, the rational use of which will provide competitive advantages in a civilized world, and thus bring the national economy to a qualitatively new level of development.

It is determined that today leasing relations prevail in the agriculture of Ukraine. The procedure for transferring land plots for lease is considered. It is well-proven that peasants pose great hopes for land lease. Rent is a fairly effective way of consolidating agricultural land. Also, the statistically significant effect of the new law on the price of the lease on land deals is revealed, which, together with the expansion of the market of auctions, will contribute to an increase in revenues to budgets of different levels.

It is investigated that the real economic growth of Ukraine will begin when the main wealth, the land that receives its true price and the owner, will be introduced into circulation. Land relations on the basis of rent today are practically the only form of realization of the right of ownership of the owners of land shares.

Conclusions are done that these measures, which should be introduced at this stage of land reform, will provide their development, which is adapted to the modern requirements, taking into account the transformation of land use and minimization of negative consequences of environmental nature.