



Міністерство освіти і науки України
Вінницький національний аграрний університет
ННВК «Всеукраїнський науково-навчальний консорціум»
Селянська спілка України
Громадська організація «Єврореґіон «Дністер»»
Асоціація фермерів та приватних землевласників Вінницької області

ПРОГРАМА
МІЖНАРОДНОЇ НАУКОВО-ПРАКТИЧНОЇ
КОНФЕРЕНЦІЇ

«ЗЕМЛЯ- ПОТЕНЦІАЛ ЕНЕРГЕТИЧНОЇ, ЕКОНОМІЧНОЇ ТА НАЦІОНАЛЬНОЇ БЕЗПЕКИ ДЕРЖАВИ»

24-25 ЖОВТНЯ 2019
М.ВІННИЦЯ

13:00- 13:10	ВПЛИВ ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ НА РОЗВИТОК ПІДПРИЄМСТВ АПК Охота Юлія Володимирівна, аспірантка Вінницького національного аграрного університету
13:10- 13:20	АНАЛІТИЧНИЙ АСПЕКТ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНОГО ПОТЕНЦІАЛУ УКРАЇНИ: ОРЕНДА ЗЕМЛІ Томашук Інна Вікторівна, аспірантка Вінницького національного аграрного університету
13:20- 13:30	ЗЕМЕЛЬНІ РЕСУРСИ ТА ЇХ ВПЛИВ НА РОЗВИТОК ОБ'ЄДНАНИХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД Тітов Денис Васильович, аспірант Вінницького національного аграрного університету
13:30- 13:40	ЗАКОРДОННИЙ ДОСВІД ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ Фуштей Людмила Леонідівна, аспірантка Вінницького національного аграрного університету
13:40- 13:50	КОНКУРЕНЦІЯ АГРАРНИХ ПІДПРИЄМСТВ У КОНТЕКСТІ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ Чіков Ілля Анатолійович, аспірант Вінницького національного аграрного університету
13:50- 14:00	ЗЕМЛЯ, ЯК ПОТЕНЦІАЛ ОРГАНІЧНОГО СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ВИРОБНИЦТВА В УКРАЇНІ Алескерова Юлія Володимирівна, доктор економічних наук, доцент кафедри фінансів, банківської справи та страхування Вінницького національного аграрного університету
15:00- 15:10	ІНСТРУМЕНТИ ДЕРЖАВНОЇ ПІДТРИМКИ СІЛЬСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА В СИСТЕМІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ Головня Олена Михайлівна, доктор економічних наук, доцент кафедри менеджменту зовнішньоекономічної діяльності, готельно-ресторанної справи та туризму Вінницького національного аграрного університету



Міністерство освіти і науки України
Вінницький національний аграрний університет
ННБК «Всеукраїнський науково-навчальний консорціум»
Селянська спілка України
Громадська організація «Єврорегіон «Дністер»»
Асоціація фермерів та приватних землевласників Вінницької області

СЕРТИФІКАТ

УЧАСНИКА МІЖНАРОДНОЇ НАУКОВО-ПРАКТИЧНОЇ КОНФЕРЕНЦІЇ

«ЗЕМЛЯ – ПОТЕНЦІАЛ ЕНЕРГЕТИЧНОЇ, ЕКОНОМІЧНОЇ ТА НАЦІОНАЛЬНОЇ БЕЗПЕКИ ДЕРЖАВИ»

Захід внесено в реєстр УкрІНТЕІ
(посвідчення № 551 від 10 жовтня 2019 р.)

ТОМАШУК ІННІ ВІКТОРІВНІ

ПРЕЗИДЕНТ КОНСОРЦІУМУ

Г.М. КАЛЕТНИК

24-25 ЖОВТНЯ 2019
М.ВІННИЦЯ

РЕКТОР ВНАУ

В.А. МАЗУР

АНАЛІТИЧНИЙ АСПЕКТ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНОГО ПОТЕНЦІАЛУ УКРАЇНИ: ОРЕНДА ЗЕМЛІ

*Томашук Інна Вікторівна,
асистент кафедри аналізу та статистики,
Вінницький національний аграрний університет
м. Вінниця*

Останніми роками ситуація в Україні щодо власності, користування та розпорядження землею залишається складною і потребує негайного покращення. Найактуальнішими проблемами сьогодні є: незавершеність процесу трансформації господарсько-правових відносин власності на землю; недосконалість системи державного управління та законодавства у сфері землекористування та охорони; відсутність інфраструктурних потужностей, які б забезпечували повноцінне функціонування ринку землі [9,12]; невиправданий механізм економічного стимулювання раціонального землекористування; невизначена модель використання земель сільськогосподарського призначення.

Також, в процесі реформування земельних відносин значно зросла кількість та різноманітність агроформувань, власників земель та землекористувачів, що суттєво ускладнило процес управління земельними ресурсами та призвело до значних порушень у системі землеустрою.

Незважаючи на найвищий у світі рівень залучення земельних ресурсів у господарський обіг, в Україні за період незалежності так і не вдалося реалізувати основне завдання земельної реформи – передачу земель у володіння ефективним землевласникам задля забезпечення сталого соціо-еколого-економічного розвитку сільських територій [4;12].

Сьогодні особлива увага приділяється питанням, пов'язаним із формуванням економічного механізму орендних відносин. Сучасний стан як світової, так і вітчизняної економіки вимагає від вітчизняних підприємств своєчасного використання існуючих внутрішніх можливостей та врахування зовнішніх факторів впливу на формування та вдосконалення регулювання орендних земельних відносин у сучасних умовах.

Питання удосконалення земельних відносин, державного регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення та управління земельними ресурсами знайшли своє відображення у наукових працях таких вчених, як Г. М. Калетніка [8], І.В. Гончарук [2], О. І. Гуторова [3], В. Даугуль, А. Алексенко [4], С. В. Козловського, В. М. Ціхановської, Л. Ю. Мельник, С. В. Васильєва, К. М. Речка [9], О. М. Могильного [10], А. С. Попова [11], М.М. Тимошенко [12], О. В. Шибаніної [13], М. Й. Маліка, П. Т. Саблука, та ін.

Однак питання обґрунтування наукових та організаційних принципів вдосконалення земельних відносин на правах оренди в умовах сталого розвитку сільських територій залишаються недостатньо розвиненими у вітчизняній аграрній економічній науці. Система сприятливих умов для розвитку землекористування на сільських територіях потребує практичного розвитку.

Незважаючи на багатогранний характер досліджень землеволодіння, їх складність та соціальне значення зумовлюють необхідність їх розвитку в умовах сталого соціально-економічного розвитку сільських територій.

Земельна реформа в Україні триває вже понад двадцять років, але цей досить тривалий період реформи не став ключовим у формуванні стійкого землекористування, і сучасний стан земельних відносин можна вважати кризовим, який перешкоджає розвитку продуктивних сил [8; 13]. Однією з правових форм землекористування у всьому світі є оренда.

Основним завданням розвитку орендних земельних відносин на сільських територіях України є: формування відповідного конкурентного середовища оренди; дотримання сторонами умов договірних зобов'язань; покращення відносин між власниками та орендарями щодо розміру, форми та повноти сплати орендної плати; підтримка родючості та раціональне використання орендованих земель тощо [10; 13]. Відносини оренди землі регулюються в Україні нормами кількох нормативно-правових актів, основними з яких є Земельний кодекс та Закон «Про оренду землі».

З 7 квітня 2015 року набрав чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)» від 12 лютого 2015 року №191-VIII (надалі – «Закон про дерегуляцію»). Закон змінює 37 нормативно-правових актів, у тому числі Земельний кодекс України, Закон України «Про оренду землі» та Закон України «Про особисте селянське господарство», які регулюють правовідносини щодо оренди сільськогосподарських земель та сприяють підвищенню позицій України в міжнародному рейтингу Doing Business. Таким чином, законодавство України в окремих сферах приведено у відповідність до законодавства ЄС [6], в тому числі у частині спрощення процедури оренди земельних ділянок. Землекористування на орендних засадах традиційно сприймається вченими економістами-аграрниками неоднозначно. Більшістю переважно в негативному плані, передусім з точки зору виснаження орендованої землі, втратою нею родючості [3; 9].

Оренда землі — це засноване на договорі з визначенням певного терміну платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності.

Основними умовами оренди землі є об'єкт (земельна ділянка), платність, строк та ціль оренди. Основні вимоги до форм та умов договорів оренди землі визначені ЦК України, ЗК України та Законом України «Про оренду землі». Зазначеним Законом встановлений перелік істотних умов договору оренди землі, дотримання яких є обов'язковим при укладенні договору, до яких належать:

- об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки);
- 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.

За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися й інші умови. У контексті земельних відносин має місце також суборенда землі — це передача земельної ділянки її користувачем (орендарем) іншій особі в користування на певний строк та на умовах, погоджених з орендодавцем. Такі відносини оформляються відповідним договором. Порядок передачі земельних ділянок у суборенду визначено ст. 8 Закону України «Про оренду землі» [1; 12].

З 01.01.2019 року набрав чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні». Згідно цього Закону регламентовано, якщо в договорі оренди зазначено, що орендар має право передавати земельну ділянку в суборенду, додаткових погоджень від орендодавця не потрібно. Крім того, відповідно до п. 288.6. ст. 288 Податкового кодексу України, плата за суборенду земельних ділянок не може перевищувати орендної плати [14].

Досліджуючи питання земельних відносин, чимало науковців використовують такі дефініції, як «ринок оренди сільськогосподарських земель», «ринок оренди земельних часток (паїв)», «формування ринку орендованих земель», який на сучасному етапі слід вважати найважливішою складовою земельного ринку [12]. Тобто оренду землі треба розглядати як «одну із складових ринку землі».

Унаслідок розпаювання 85% землі набули статусу приватної власності. Під час реформування 6,9 млн селян отримали у власність земельні паї із реформованих колективних сільськогосподарських підприємств, радгоспів та інших державних підприємств, майнові комплекси яких підлягали приватизації. За даними Держгеокадастру, у середньому в Україні розмір такого паю становить 4 га, а всього було розпайовано 27,5 млн га сільськогосподарських угідь, із яких близько 60% здається в оренду. Середній розмір орендної плати в Україні знаходиться в межах 1369 грн/га [10].

Розпайовані сільськогосподарські угіддя України за способами їх використання мають наступну структуру: близько 17134,1 тис. га (62,1 %) – передано в оренду за договором, 5676,8 тис. га (20,6 %) – не використовуються або використовуються без земельного оформлення, а близько 4761,4 тис. га (17,3 %) – приєднано до особистих селянських господарств. Слід наголосити, що з усіх не використовуваних земель не витребувані паї охоплюють площу в 1,4 млн га (330 тис. земельних паїв), а відумерла спадщина – 1,8 млн га. [11]. У табл. 1 викладено порівняльний аналіз варіантів земельних відносин та їх перспективи для розвитку сільських територій.

Таблиця 1

Порівняльний аналіз варіантів земельних відносин та їх перспективи для розвитку сільських територій

	Назва показника	Обробіток землі на правах	Одноосібний (сімейний) обробіток землі	Колективний обробіток
--	-----------------	---------------------------	--	-----------------------

		оренди		
I→	Рівень доступності та дотримання технологічних вимог щодо ефективного обробітку земельних масивів	Високий	Низький	Високий
II→	Тенденція до збільшення розмірів ділянок	Спадаюча	Відсутня	Зростаюча
III→	Стан дотримання технологій виробництва продукції	Високий	Низький	Високий
IV→	Можливості відродження та розвитку тваринництва на інноваційних засадах	Відсутні	Відсутні	Присутні
V→	Можливість отримання коротко- та дострокових кредитів	Середня	Низька	Висока
VI→	Рівень прибутковості діяльності	Високий	Низький	Високий
VII→	Дохід безпосереднього власника землі	Низький	Середній	Високий
VIII→	Процес здійснення усупільнення прибутку	Відсутній	Присутній	Присутній
IX→	Соціальні наслідки для розвитку сільських територій	Стратифікація населення	Розвиток малозабезпеченості населення	Зростання життєвого рівня селян

Джерело: сформовано на основі [12]

Альтернативним інструментом у користуванні землями сільськогосподарського призначення та збільшення інвестицій в аграрний сектор економіки стає емфітевзис [3; 5].

Якщо говорити про переваги емфітевзису у порівнянні з орендою, перш за все – це незарегульованість процедур виникнення, переходу, виконання та припинення права емфітевзису і можливість сторін договору визначати ці процедури у договірному порядку. Крім того, можливість використовувати емфітевзис як заставу для кредитних ресурсів.

Право емфітевзису має суттєвий потенціал для вирішення питання щодо заборони відчуження сільськогосподарських земель і використання його в якості предмета застави. Експертна оцінка вартості права емфітевзису строком близько 33-х років дорівнює оцінці права власності. Тому у разі широкого введення емфітевзису у господарську практику, суб'єкти господарювання аграрного сектору одержать потужний інструмент для кредитування [5; 8].

На рис.1 наведена статистична інформація про діючі договори оренди, емфітевзису земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності на території Вінницької області, що доводить різноманітну тенденцію з досліджуваної проблематики [7].

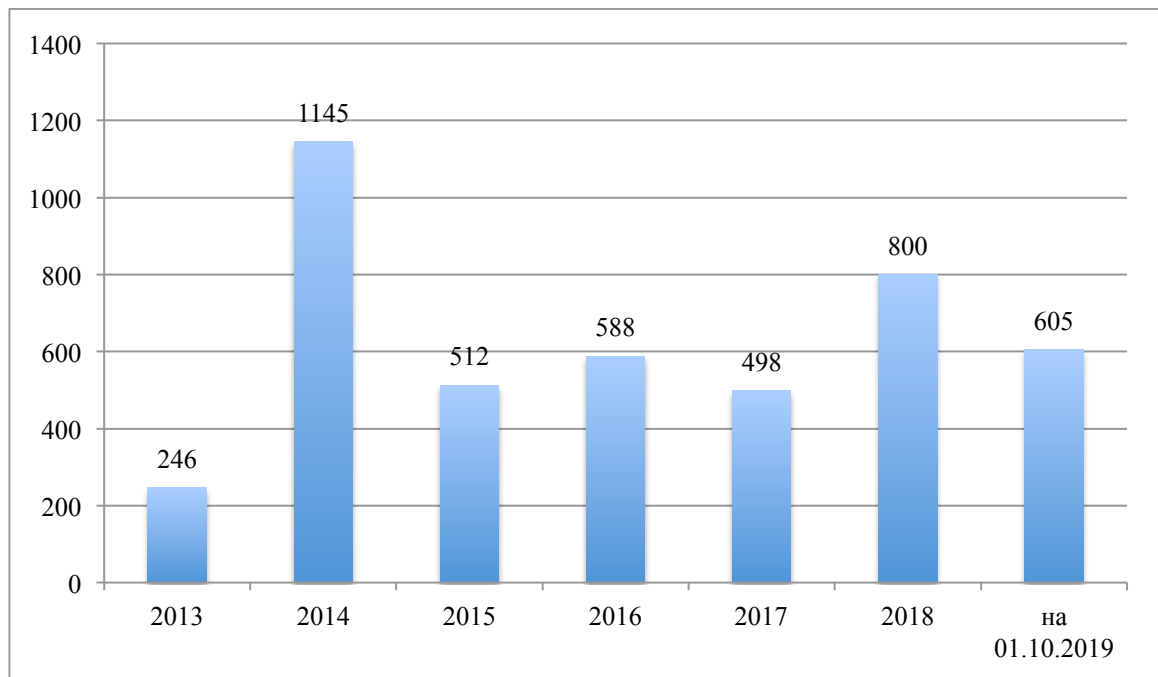


Рис. 1. Діючі договори оренди, емфітевзису земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності на території Вінницької області (2013- 01.10.2019 рр., одиниць)

Джерело: сформовано на основі [1]

Питання оренди земель сільськогосподарського призначення та невинуватено тривалого мораторію (18 років) на продаж земельних часток (паїв) селянами, що отримали їх, будучи членами реформованих колективних підприємств, набули політико-економічної гостроти. Серед численних аргументів на користь введення регульованого ринкового обігу земель є необґрунтовано низька орендна плата за найцінніші чорноземи, порівняно з іншими розвиненими країнами; сприятливе середовище для подальшого нарощування так званих «земельних банків» агрохолдингами; поширення земельного рейдерства [8; 10], різноманітні схеми тінізації орендно-земельних відносин з метою оптимізації податкових платежів орендодавцями тощо.

У цьому контексті, численні зміни і доповнення до Земельного та Цивільного кодексів України, демонструють активність впливу різноманітних груп інтересів на систему орендних відносин, що заслуговує на політекономічний аналіз, як з точки зору гармонізації інтересів орендодавців і орендарів [10], так і впливу на стабільність розвитку малих і середніх підприємств аграрного сектора і пов'язану з ним збалансованість розвитку сільських територій України.

Тому вдосконалення орендних відносин на завершальній стадії земельної реформи є політичним та економічним питанням, яке стосується не лише власників земельних ділянок та майбутніх покупців, але без перебільшення зачіпає інтереси всього суспільства. Адже одна з ключових позицій національної безпеки залежить від соціально-відповідальної державно-регуляторної політики у цій сфері - фізичної та економічної доступності продуктів харчування для всіх категорій населення України в умовах

безконтрольного підвищення цін на соціально важливі продовольчі товари та мінливість ситуації на товарних сільськогосподарських ринках на європейському ринку і в глобалізованому середовищі [10].

Україна розпочала процес створення спеціалізованої фінансової інституції – Державного земельного банку. Рішення про заснування цієї установи було задекларовано в постанові КМУ від 2 липня 2012 року № 609, яка передбачає утворення публічного акціонерного товариства «Державний земельний банк» зі статутним капіталом 120 млн грн, сто відсотків статутного капіталу якого належить державі [15].

Державний земельний банк повинен створити сприятливі умови для розвитку економіки та сільського господарства, функціонування ринку землі та підтримки сільськогосподарських виробників, особливо малих та середніх господарств.

Крім того Банк має право купувати, продавати та здавати в оренду землю та користуватися іншими способами використання, які не притаманні діяльності звичайних комерційних банків.

Досвід зарубіжних країн показує, що спеціалізовані установи щодо управління землями державної власності створені в Словаччині – Словацький земельний фонд, Угорщині - Національний земельний фонд, Чехії - Земельний фонд, Польщі - Агентство сільськогосподарської нерухомості, Литві - Національна земельна служба, Латвії - державна земельна служба, Данії - Департамент консолідації земель Дирекції продовольства, лісівництва та рибальства, Нідерландах - Служба управління землями і водами, Болгарії - Національна компанія «Земля». Завдання таких установ полягають у забезпеченні приватизації земель, здійсненні управління державними землями, консолідації подрібнених земельних ділянок, забезпеченні сільського розвитку та створенні нових фермерських господарств [15].

Сьогодні в Україні гостро стоїть питання продажу землі. Кожен із власників земельних ділянок має своє бачення стосовно питання ринку землі: одні – за, інші – проти.

Щоб отримати відповідь на це питання, було проведено опитування жителів Вінницької області щодо з'ясування окремих питань, які можуть бути винесені для обговорення на всеукраїнський референдум про особливості земельного ринку України та ключові положення земельного законопроекту. В опитуванні взяли участь сільськогосподарські товаровиробники, власники земельних часток (пай), викладачі та студенти ВНАУ й пересічні громадяни. Результати опитування викладено у табл. 2.

Таблиця 2

Результати опитування про особливості земельного ринку України та ключові положення земельного законопроекту, %

№ з/п	Перелік питань	Так	Ні
1	Чи підтримуєте ви скасування мораторію на продаж землі та запуск ринку (обіг) земель с/г призначення?	33,1	66,9
2	Чи підтримуєте ви продаж землі с/г призначення іноземним	0,0	100,0

	громадянам або іноземним юридичним особам, українським компаніям засновниками, яких є іноземні фізичні або юридичні особи, іноземним державам?		
3	Чи підтримуєте ви те, що земля може передаватися в іпотеку банкам або іншим кредитним установам зареєстрованим в іноземних державах?	16,7	83,3
4	Чи підтримуєте ви те, що земля с/г призначення всіх форм власності повинна продаватися виключно на відкритих торгах через систему електронних торгів «Прозоро».	4,1	95,9
5	Чи підтримуєте ви ухвалення початкової (базової) вартості землі сільськогосподарського призначення 8000 євро за 1 гектар?	23,7	76,3
6	Чи підтримуєте ви те, що для України 20% всього земельного фонду має бути у власності держави, аби забезпечити її продовольчу безпеку?	68,4	31,6
7	Чи підтримуєте ви запровадження повноцінного вільного ринку землі лише за умови 10-річного перехідного періоду (мова про допуск на ринок лише українських юркомпаній без засновників чи співзасновників іноземців у складі таких компаній)?	71,2	28,8
8	Чи підтримуєте ви обмеження володіння землею в одних руках максимум 500 га?	69,7	30,3

Джерело: сформовано за результатами дослідження

Отже, як показує наше дослідження, 100% респондентів проти продажу землі сільськогосподарського призначення іноземним громадянам.

Світова практика показує, що на ринку власники земельних ділянок дуже неохоче продають свою землю, вважаючи за краще здачі землі в оренду. У той же час практика зарубіжних країн показує, що більшість власників земельних ділянок, які припиняють ведення господарства з тих чи інших причин, вважають за краще не продавати землю, а здавати її в оренду. Це багато в чому пов'язано з тим, що орендна плата - це довічне призначення неробочого доходу (ренти), тут ризик менший, ніж дивіденди на цінні папери, або відсоток від депозиту в банку [9; 12]. Крім того, як і будь-яка інша нерухомість, земля - це завжди справжній актив, який зазвичай збільшується у вартості.

В Україні є багато власників земельних ділянок (паїв), які продавали б їх за певних умов. Очевидно, що потрібна ефективна система державного контролю за їх купівлею та продажем.

У цьому контексті варто згадати реформу місцевого самоврядування - децентралізацію влади, яка створила ОТГ, які сьогодні наділені серйозними повноваженнями. ОТГ мають всі повноваження для досягнення раціональності та ефективності використання орендованої землі фізичними та юридичними особами, забезпечуючи сплату платежів до бюджету на належному рівні. Рада ОТГ має право ініціювати зміни до договору оренди землі перед орендарем земельної ділянки в рамках збільшення орендної плати за земельну ділянку [4].

Сьогодні в сільському господарстві України орендні відносини є домінуючою формою реалізації селянами свого права на землю. Однією з головних причин, що змушує селян здавати землю в оренду, є неспроможність самостійно її обробляти. Оскільки, згідно з дослідженнями, орендодавці - це переважно пенсіонери, які уклали майже 2,5 млн. договорів оренди землі, що становить 52,1 % від усіх укладених договорів.

На рис. 2 наведено позитивні та негативні сторони оренди земельних часток (пай).



Рис. 2. Порівняльна характеристика оренди земельних ділянок, часток (паїв)

Джерело: сформовано на основі [12]

Нажаль, практика показує, що орендна плата в Україні значно нижча, ніж у розвинених країнах. У 2014 році середня орендна плата за гектар орендованої землі становила приблизно 37 доларів США. Орендна плата за один гектар ріллі в Японії становить 1685,7 доларів, Нідерландах – 310 дол., Німеччині – 260 дол. Однак, недосконалість на ринку оренди землі в Україні (мінімальна орендна плата, 7-річний мінімальний термін оренди, місцеве монополієне становище орендарів тощо) та на ринку купівлі-продажу земель сільгосппризначення (передовсім – мораторій на відчуження земельних ділянок сільгосппризначення) [3] дозволяють тримати витрати на оренду сільськогосподарських земель на досить низькому рівні.

Орендні відносини, як важлива складова формування оптимального землекористування та форми ринкових операцій із землею, повинні сприяти переміщенню землі до ефективного власника [11]. Сьогодні така закономірність в Україні поступово починає спостерігатися.

Підсумовуючи результати проведення земельної реформи та аналізу використання земель сільськогосподарського призначення можна відмітити й позитивні зміни (табл. 3).

Таблиця 3

Аналіз позитивних змін щодо використання земель сільськогосподарського призначення

Характеристика	
I	Земля передана у власність селян і збережена за ними, а власник може вільно розпоряджатися нею на власний розсуд: створити власне господарство, передати в оренду та отримати ренту, передати спадкоємцям;

II	земля належить селянам і збережена від привласнення групами підприємців;
III	нинішня фрагментація власності та землекористування в Україні не становить великої загрози для масштабного сільськогосподарського виробництва сьогодні, оскільки 64,4% земельних ділянок в оренді;
IV	спостерігається тенденція до збільшення середньомісячної заробітної плати в сільському господарстві та орендної плати, але, на жаль, з одночасним знеціненням гривні;
V	у структурі договорів оренди частка довгострокової оренди збільшується, а короткостроковий термін оренди до трьох років практично зник.

Джерело: сформовано на основі [11]

Для кардинального підвищення добробуту власників земель та диверсифікації доходів сільських домогосподарств, збалансованого розвитку сільських територій необхідно вдосконалити систему державного регулювання орендних відносин (рис. 3) [2; 10].

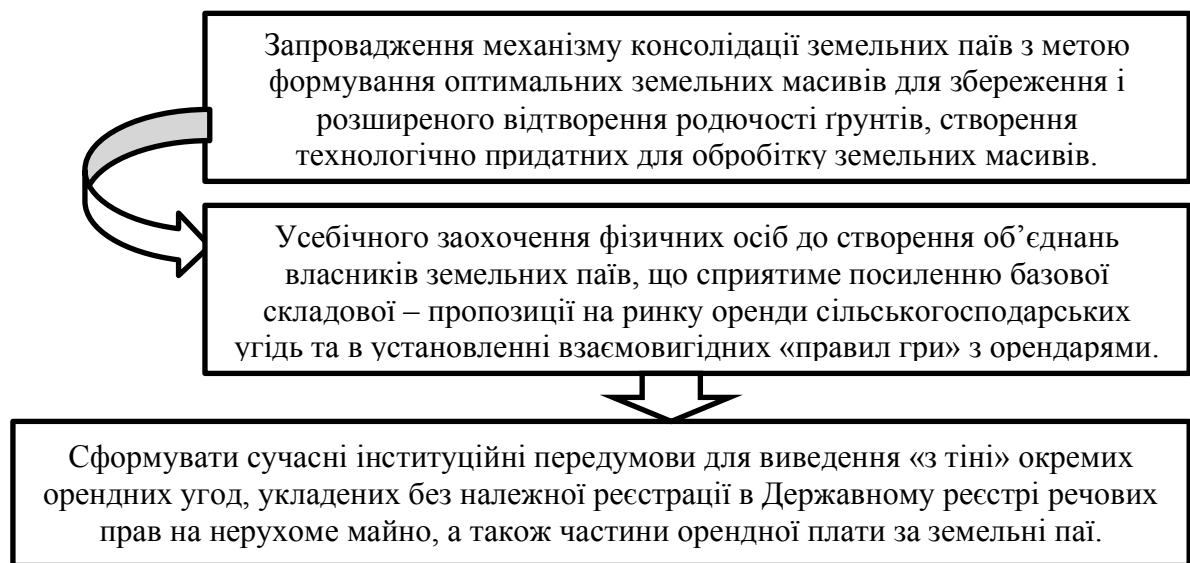


Рис.3. Шляхи удосконалення системи державного регулювання орендних відносин

Джерело: сформовано за результатами дослідження

Загалом орендні відносини в нашій державі не характеризуються достатньо високою соціально-економічною та екологічною ефективністю [3].

Справжній економічний підйом України розпочнеться тоді, коли його основне багатство - земля, яка отримає справжню ціну і власника, буде введена в обіг. Найважливішим кроком у цьому напрямку є прийняття Земельного кодексу України. Однак цей базовий документ запрацює лише за умови прийняття ряду законів для усунення існуючих розбіжностей та невідповідностей іншим законодавством.

Висновки. В даний час орендні відносини є домінуючими в сільському господарстві.

У цьому контексті пріоритетом держави повинен бути захист прав землевласників - українських селян, орендодавців та орендарів. З цією метою необхідно передбачити в чинному законодавстві України механізми вирішення проблем, у тому числі: забезпечення можливості викупу орендарем орендованої земельної ділянки; підвищення рівня орендної плати; введення застави землі,

або права оренди, що допоможе сільськогосподарським товаровиробникам залучати додаткові фінансові ресурси; торги на землю за правом оренди чи придбання та продажу землі; створення асоціацій власників земельних ділянок (паїв); введення суворої відповідальності власників земельних ділянок та орендарів за порушення умов, визначених договорами купівлі-продажу або оренди землі; проведення постійного контролю за дотриманням власниками земельних ділянок та орендарів умов договорів, діючих стандартів та нормативів раціонального та ефективного використання земель; створення відповідного механізму страхування ризиків, пов'язаних із придбанням та орендою земель сільськогосподарського призначення.

Список використаних джерел

1. Головне управління Держгеокадастру у Вінницькій області. URL: <https://zem.ua/uk/fermerstvo-stvorennia-vedennia-opodatkuvannia/72-fermeram-ta-zemlevlasnikom-sproshchenij-poryadok-peredachi-zemelnikh-dilyanok-v-orendu/1818-zemelnij-kodeks-ukrajini-stattya-93-pravo-orendi-zemelnoji-dilyanki>
2. Гончарук І.В., Томашук І.В. Державне регулювання розвитку ресурсного потенціалу сільських територій: загальні аспекти. *ЕКОНОМІКА. ФІНАНСИ. МЕНЕДЖМЕНТ: актуальні питання науки і практики*. 2018. № 4(32). С.19-30.
3. Гуторов О. І. Орендні відносини – як гнучкий інструмент землегосподарювання в період становлення ринку землі в Україні. *ВСНАУ. Серія «Економіка і менеджмент»*. Вип. 4 (71), 2017. С. 81-85.
4. Даугуль В., Алексенко А. Актуальні питання використання земель сільськогосподарського призначення органами місцевого самоврядування. *Х. : Фактор*, 2018. 176 с.
5. Емфітевзис чи оренда. URL : <http://www.ukragroconsult.com/news/emfitevzis-vs-orenda>
6. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)» від 12 лютого 2015 року № 191-VIII URL : http://www.kmu.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=247948390&
7. Землеустрій та охорона земель. URL: <http://vinnytska.land.gov.ua/zemleustrij-ta-oxorona-zemel/>
8. Калетнік Г. М., Козловський С. В., Ціхановська В. М. Перспективи розвитку земельних відносин та ринку землі в Україні. URL: http://www.agrosvit.info/pdf/12_2012/2.pdf
9. Мельник Л. Ю., Васильєв С. В., Речка К. М. Теоретичні і практичні засади ринку земель. *Агросвіт*. № 8. 2017. С. 3-11.
10. Могильний О. М. Державне регулювання орендних земельних відносин: політекономічний підхід. URL: http://www.economy.nayka.com.ua/pdf/5_2018/10.pdf
11. Попов А. С. Сучасний стан і основні тенденції використання земель сільськогосподарського призначення. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=4775>

12. Тимошенко М.М. Передумови та шляхи удосконалення земельних відносин в контексті сталого соціально-економічного розвитку сільських територій. *ВІСНИК ЖДТУ*. 2019. № 1 (87) С. 36-41.

13. Шобаніна О. В. Орендні земельні відносини: сучасний стан та основні напрями удосконалення. *Економіка АПК*. 2011. № 7. С. 7–13.

14. URL: <https://www.growhow.in.ua/suborenda-zemelnyh-dilyanok-nyuansy-korystuvannya-ta-praktyka-oformlennya-dogovoru/>

15. URL: <http://agro-business.com.ua/agro/ekspertna-dumka/item/8158-derzhavnyi-zemelnyi-bank-meta-stvorennia-ta-orhanizatsiia-diialnosti.html>