**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ**

**ЗАПОРІЗЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

**ЕКОНОМІЧНИЙ ФАКУЛЬТЕТ**

кафедра міжнародної економіки, природних ресурсів та економіки міжнародного туризму

**Кваліфікаційна робота магістра**

на тему: Перспективи розвитку ринку землі в Україні в умовах децентралізації

Виконав: студент 2 курсу,

групи 8.0512 – ерз-з

спеціальності 051 «Економіка»

освітньої програми «Економіка та управління ринком землі»

Дуков А.В.

Керівник:

Д.е.н., професор Гамова О.В.

Рецензент: д.е.н., професор Переверзєва А.В.

Запоріжжя

2023 рік

ЗМІСТ

|  |  |
| --- | --- |
| Завдання на кваліфікаційну роботу……………………………………………. | 3 |
| Реферат…………………………………………………………………………… | 5 |
| Summary…………………………………………………………………………... | 6 |
| Перелік умовних посилань, символів, одиниць, скорочень і термінів…......... | 7 |
| ВСТУП …………………………………………………………………………... | 8 |
| 1 Теоретичні ОСНОВИ ДОСЛІДЖЕННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ............... | 11 |
| 1.1 Теоретичні підходи до визначення поняття «ринок землі»…....…. | 11 |
| 1.2 Чиннику розвитку земель сільськогосподарського призначення | 19 |
| 1.3 Особливості реалізації земельної реформи в умовах децентралізації…………………………………………………………………… | 29 |
| Висновки до розділу 1…………………………………………………… | 33 |
| 2 АНАЛІЗ РИНКУ ЗЕМЛІ В УМОВАХ ДЕЦЕНТРАЛІЗАЦІЇ…............ | 34 |
| 2.1 Передумови формування ринку землі в Україні……………………. | 34 |
| 2.2 Аналітика стану земельного ринку в національній економіці……...………………………………………………………………….. | 40 |
| 2.3 Актуальні проблеми ринку землі в Україні…………………………. | 46 |
| Висновки до розділу 2…………………………………………………… | 54 |
| 3 НАПРЯМИ ВДОСКОНАЛЕННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ…………………………………………………………………..……… | 55 |
| 3.1 Вивчення європейського досвіду функціонування ринку землі..… | 55 |
| 3.2 Перспективи розвитку земельних відносин та ринку землі в Україні | 69 |
| Висновки до розділу 3……………….…………………………………… | 77 |
| ВИСНОВКИ………………………….…………………………………… | 78 |
| СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ…………………………………. | 80 |
| Додаток А. Декларація академічної доброчесності……………………... | 87 |

**Міністерство освіти і науки України**

**Запорізький національний університет**

Факультет економічний

Кафедра міжнародної економіки, природних ресурсів та економіки міжнародного туризму

Рівень вищої освіти магістр

Спеціальність 051«Економіка»

ЗАТВЕРДЖУЮ:

Зав.кафедри\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

«\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ р.

**З А В Д А Н Н Я**

**НА КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ МАГІСТРА СТУДЕНТОВІ**

**Дукову Артему Володимировичу**

(прізвище, ім’я, по-батькові)

1.Тема роботи (проєкту)

Перспективи розвитку ринку землі в Україні в умовах децентралізації

керівник роботи (проєкту) д.е.н., професор Гамова О.В.

затверджена наказом по інституту від «01» травня 2023 р. № 651-с, «18» вересня 2023 р. №1447-с

2. Строк подання студентом роботи (проєкту) 04.12.2023

3. Вихідні дані до роботи (проєкту) інформаційна база законодавчих та нормативних урядових актів, матеріали державної служби статистики України, публікації у фахових журналах, електронні економічні публікації, Інтернет ресурси

4. Зміст розрахунково-пояснювальної записки (перелік питань, що належить розробити)

теоретичні підходи до визначення поняття «ринок землі»; чинники розвитку земель сільськогосподарського призначення; особливості реалізації земельної реформи в умовах децентралізації; передумови формування ринку землі в Україні; аналітику стану земельного ринку в національній економіці; актуальні проблеми ринку землі в Україні; європейський досвіду функціонування ринку землі; перспективи розвитку земельних відносин та ринку землі в Україні.

5. Перелік графічного матеріалу (з точним зазначенням обов’язкових креслень) категорії земель;

сільськогосподарські угіддя;

чинники впливу деградації грунтів на загрозу та бідність.

6. Консультанти розділів роботи (проекту)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Розділ | ПІП, посада  консультанта | Підпис, дата | |
| Завдання  видав | Завдання  прийняв |
| Вступ | Гамова О.В., професор | 12.09.2023 | 12.09.2023 |
| І розділ | Гамова О.В., професор | 18.09.2023 | 18.09.2023 |
| ІІ розділ | Гамова О.В., професор | 16.09.2023 | 16.09.2023 |
| ІІІ розділ | Гамова О.В., професор | 13.11.2023 | 13.11.2023 |
| Висновки | Гамова О.В., професор | 13.11.2023 | 13.11.2023 |

7. Дата видачі завдання 19.06.2023

**КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № з/п | Назва етапів дипломного  проекту (роботи) | Термін виконання етапів  проєкту (роботи) | Примітка |
| 1 | Вибір теми | 19.06.2023 | 19.06.2023 |
| 2 | Складання робочого плану | 26.06.2023 | 26.06.2023 |
| 3 | Підбір літератури та вивчення літературних джерел | 07.08.2023 | 07.08.2023 |
| 4 | Складання плану | 11.09.2023 | 11.09.2023 |
| 5 | Виконання вступу | 12.09.2023 | 12.09.2023 |
| 6 | Виконання розділу 1 | 18.09.2023 | 18.09.2023 |
| 7 | Виконання розділу 2 | 16.10.2023 | 16.10.2023 |
| 8 | Виконання розділу 3 | 13.11.2023 | 13.11.2023 |
| 9 | Формулювання загальних висновків | 20.11.2023 | 20.11.2023 |
| 10 | Подання роботи на кафедру на передзахист | 22.11.2023 | 22.11.2023 |
| 11 | Попередній захист роботи на кафедрі | 24.11.2023 | 24.11.2023 |
| 12 | Оформлення роботи та проходження нормоконтролю | 27.11.2023 | 27.11.2023 |
| 13 | Одержання відгуку та рецензії | 27.11.2023 | 27.11.2023 |
| 14 | Подання остаточного варіанту роботи на кафедру | 04.12.2023 | 04.12.2023 |

**Студент – дипломник \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**А.В. Дуков

(підпис)

**Керівник проєкту** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ О.В. Гамова

(підпис)

**Нормоконтроль пройдено**

**Нормоконтролер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** О.В. Гамова(підпис)РЕФЕРАТ

Кваліфікаційна робота: 87 с., 16 рис., 3 табл., 1 додаток, 62 джерела.

Об'єктом дослідження є дослідження є науково-методичні основи розвитку ринку землі в Україні.

Предметом дослідження є теоретичні та практичні основи розвитку ринку землі в Україні в умовах децентралізації.

Мета роботи – вивчення перспектив розвитку ринку землі в Україні в умовах децентралізації.

Методи дослідження – статистичний аналіз, графічний, аналітичний, факторний аналіз, діалектичний, абстрактно-логічний, порівняльний аналіз.

У першому розділі кваліфікаційної роботи досліджено теоретичні підходи до визначення поняття «ринок землі»; виокремлено чинники розвитку земель сільськогосподарського призначення; визначено особливості реалізації земельної реформи в умовах децентралізації. У другому розділі з’ясовано передумови формування ринку землі в Україні; вивчено аналітику стану земельного ринку в національній економіці; виокремлено актуальні проблеми ринку землі в Україні. У третьому розділі вивчено європейський досвіду функціонування ринку землі; визначено перспективи розвитку земельних відносин та ринку землі в Україні.

РИНОК ЗЕМЛІ, ЧИННИКИ РОЗВИТКУ, ДЕЦЕНТРАЛІЗАЦІЯ, ПРОБЛЕМИ, ПЕРСПЕКТИВИ, ЄВРОПЕЙСЬКИЙ СОЮЗ, ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД

SUMMARY

Qualification work: 87 pages, 16 figures, 3 tables, 1 appendix, 62 sources.

The object of the study is the study of the scientific and methodological foundations of the development of the land market in Ukraine.

The subject of the study is the theoretical and practical foundations of the development of the land market in Ukraine under conditions of decentralization.

The purpose of the work is to study the prospects for the development of the land market in Ukraine under conditions of decentralization.

Research methods – statistical analysis, graphical, analytical, factor analysis, dialectical, abstract-logical, comparative analysis.

In the first chapter of the qualification work, theoretical approaches to the definition of the concept of "land market" were investigated; the factors of agricultural land development are singled out; the peculiarities of the implementation of land reform in conditions of decentralization are determined. In the second chapter, the prerequisites for the formation of the land market in Ukraine are clarified; analyzed the state of the land market in the national economy; actual problems of the land market in Ukraine are highlighted. In the third chapter, the European experience of the functioning of the land market is studied; prospects for the development of land relations and the land market in Ukraine are defined.

LAND MARKET, FACTORS OF DEVELOPMENT, DECENTRALIZATION, PROBLEMS, PROSPECTS, EUROPEAN UNION, FOREIGN EXPERIENCE

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОСИЛАНЬ, СИМВОЛІВ, ОДИНИЦЬ, СКОРОЧЕНЬ І ТЕРМІНІВ

|  |  |
| --- | --- |
| Скорочення | Слово/словосполучення/ |
| ЄС | Європейський Союз |

ВСТУП

**Актуальність.** Потенціал національного земельного фонду визначає можливості та створює значні перспективи, дає конкурентні переваги на міжнародному рівні. Зазначені потенційні можливості можуть бути реалізовані лише за умови розробки та реалізації ефективної моделі відносин власності, яка передбачає збалансування інтересів учасників ринку землі та визначила місце України як держави з стійкою конкурентною позицією на світовому ринку на основі раціонального природокористування та ефективного використання ресурсів загалом.

В умовах євроінтеграції нагальною потребою є побудова ефективних відносин власності на національному рівні, тобто формування нової моделі землекористування, яка є симбіозом інтересів усіх учасників ринку. Можливості національної економіки при цьому є об’єктивними умовами, які визначають необхідність створення ринку землі.

Питання щодо формування ринку землі, його особливостей та чинників впливу є предметом дискусій для науковців та фахівців практиків у галузі землекористування. Визначену проблематику досліджували українські науковці, такі як: Д. Бабміндра, Ю. Лузан, I. Колесник, Ю. Лупенко, О. Ходаківська, М. Мартинюк, Б. Пасхавер та інші. Ключовими аспектами аналізу є важливі питання та ризики, які виникають в процесі запровадження земельної реформи, її можливі перспективи, формування ринку землі під впливом особливостей системи господарювання на національному рівні, обіг земель тощо.

**Мета і завдання.** Метою кваліфікаційної роботи є вивчення перспектив розвитку ринку землі в Україні в умовах децентралізації.

На основі поставленої мети, сформульовані основні завдання кваліфікаційної роботи:

* дослідити теоретичні підходи до визначення поняття «ринок землі» ;
* виокремити чинники розвитку земель сільськогосподарського призначення;
* визначити особливості реалізації земельної реформи в умовах децентралізації;
* з’ясувати передумови формування ринку землі в Україні
* вивчити аналітику стану земельного ринку в національній економіці;
* виокремити актуальні проблеми ринку землі в Україні;
* вивчити європейський досвіду функціонування ринку землі;
* визначити перспективи розвитку земельних відносин та ринку землі в Україні.

**Об'єктом дослідження** є науково-методичні основи розвитку ринку землі в Україні.

**Предметом дослідження** є теоретичні та практичні основи розвитку ринку землі в Україні в умовах децентралізації.

**Методи дослідження**. У дослідженні використано загальнонаукові та специфічні методи, а саме: економічного, історичного аналізу, абстрагування, систематизації поглядів до визначення понятійно-категоріального апарата регіональної політики, статистичного, порівняльного, факторного аналізу.

Інформаційна база дослідження: українських та зарубіжних монографії та наукові публікацій у фахових виданнях, Програми та Стратегії розвитку України та ЄС.

**Наукова новизна** полягає у теоретичному обґрунтуванні способу вирішення питання щодо розвитку ринку землі в Україні в умовах децентралізації.

**Практичне значення** дослідження полягає у тому, що отримані результати дослідження та надані рекомендації спрямовані на підвищення розвитку ринку землі в Україні в умовах децентралізації.

Основні положення та висновки кваліфікаційної роботи: «Європейський досвід соціального підприємництва» - IV Міжнародна науково-практична конференція «Інновації для відродження: національний, регіональний, міжнародний контекст»; стаття «Соціальне підприємництво як спосіб розвитку людського капіталу: європейський досвід та національні особливості» у фаховому журналі «Фінансові стратегії інноваційного розвитку економіки» (№3, 2023 р.). Опубліковані праці в повністю відображають основні результати роботи.

**1 ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ДОСЛІДЖЕННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ**

**1.1 Теоретичні підходи до визначення поняття «ринок землі»**

Земля відрізняється від інших товарів, які можна купувати та продавати, оскільки вона є нерухомою.

Будівлі на ньому можна розібрати та перенести в інше місце, крім землі, на якій вони стоять не можна перемістити. Купувати і продавати можна тільки права користування землею.

Земельні ринки існують тоді і скрізь, де є можливість обміняти права на землю на домовлені суми грошей або наданих послуг. Здатність і потенціал банків та інших фінансових установ, які надають гроші в борг, підкріплюється ефективним ринком землі, який, у свою чергу, вимагає ефективна система управління земельними ресурсами.

Ефективність ринку землі різна в різних країнах світу, а також його відкритість для громадськості вивчення та підтримка концепцій сталого розвитку. У менш економічно у розвинутих суспільствах, і особливо там, де існують неофіційні поселення, це було не завжди можливо розвинути ефективний ринок землі, і це призводить до недостатньої капіталізації. В порядку щоб ринок землі розвивався та підтримувався, необхідно врахувати ряд критичних факторів місце. Окрім чіткої політики та чинних законів, потрібна інституційна основа забезпечити послідовне, відповідальне та підзвітне прийняття рішень в рамках загального державна земельна політика. Також має бути доступна система реєстрації землі, щоб усі громадяни, особливо жінки та групи меншин, багаті та бідні, можуть мати до нього доступ.

Продовження глобалізації неминуче вплине на ринки землі, особливо як інформацію технології, включаючи веб-сервіси, забезпечують більший доступ до національної землі інформаційні послуги.

У цій статті розглядається поточний розвиток ринків землі та чому вони потрібні; потім досліджується, як ці системи можуть розвиватися, беручи до уваги впровадження електронні передачі, глобальні грошові операції та загальноєвропейська земельна інформація послуги. Нарешті, у документі ставиться запитання, як ці події вплинуть на менш розвинені країни економіки.

Земля є частиною культури нації, як на національному, так і на індивідуальному рівні готовий боротися, щоб захистити його. Протягом історії право власності на землю часто було, делікатне та політично суперечливе питання. Можливо, однією з причин цього є те, що земля несхожа інші товари, які можна купити і продати, якщо вони є нерухомими. Будівлі на ньому можуть можна розібрати і перенести, навіть землю можна викопати і забрати, але простір вони приходять не можна перемістити.

Деякі стверджують, що уряд має визначати, кому дозволено володіти землею. Інші підтримують що, хоча нормативна база повинна бути встановлена державою, найкращий спосіб досягнення оптимальної форми землекористування відбувається через дію вільних ринкових сил. Це стаття досліджує деякі проблеми, пов’язані з функціонуванням ринку землі.

Земельні ринки існують тоді і скрізь, де можна обміняти права на землю, як правило, на узгоджені суми грошей. Без інтегрованої та формалізованої системи нерухомості, a сучасна економіка нежиттєздатна, оскільки здатність створювати національне багатство сильно обмежена.

Ефективний ринок землі є основою спроможності банків та інших фінансових організацій позичати гроші, а землевласникам інвестувати. Менш економічно розвинені суспільства мають, за різні політичні та культурні причини не змогли створити ефективний ринок землі. В результаті, такі суспільства, як правило, недостатньо капіталізовані.

У певному розумінні земля — це щось фізичне, геологічна чи біологічна частина землі. У багатьох правових системах юридична професія визначає землю зовсім по-іншому як абстрактний набір прав власності, які регулюють використання землі та здатність власника набувати або розпоряджатися цими правами. Можна вважати, що ці права поширюються «від центру Землі до нескінченності в небі» і включає все, що постійно контактує з ґрунтом, наприклад будівлі, мінерали та рослинність. Проте в деяких суспільствах земля вважається виключеною будівлі та інші штучні об’єкти.

За кількома винятками (наприклад, Антарктида) кінцевим власником землі є держава, яка зберігає за собою право набувати приватну власність для суспільних потреб і контролювати порядок її використання яка земля використовується, наприклад, через законодавство про планування. Держава також може залишити за собою права на корисні копалини і вуглеводні. Відповідно до цього багато суспільств дозволяють приватну землю право власності з правами, утримуваними або у вільному володінні, що представляє максимальний ступінь свобода для землевласника або орендне володіння, в якому існують більші обмеження щодо того, як і коли земельна ділянка може бути використана. Там, де приватні права на землю визнаються, вони можуть бути обмінюється за винагороду, зазвичай гроші. Можна сказати, що ринок землі існує, коли кількість цих транзакцій перевищує критичний поріг.

Ринки землі, як правило, регулюються системами землеволодіння та управління земельними ресурсами.

Ключові елементи будь-якої системи землеволодіння включають ступінь, до якого землю можна купити або проданий; чи можна використовувати його як заставу, і якщо так, то хто тоді бере майно, якщо є кредити на землі не підлягає погашенню; хто має право доступу до землі або проїзду через неї; правила регулювання спадщини; і обсяг додаткових прав і обов'язків використання.

Системи управління землею дозволяють гарантувати безпеку володіння, і це досягається в кількома способами, деталі яких виходять за рамки цієї статті. Слабкі місця в будь-якому система управління земельними ресурсами впливає на рівень довіри, який є важливою складовою землі ринку.

Угоди на ринку землі передбачають зміну власника прав на землю. Право власності (хто має права?) відрізняється від землеволодіння. Хоча зазвичай описується як такий, Думка про те, що землеволодіння стосується людських земельних відносин, потребує певного пояснення.

Ринки землі – навіщо вони потрібні та як вони розвиватимуться? характер землеволодіння, пов'язане з полями, які він обробляє. Умови працевлаштування буде його першочерговою турботою, і це можуть бути наслідки його праці мати вплив на права використання, пов’язані з володінням. Коли сказано, що «безпека володіння» є необхідністю для стабільного економічного розвитку, посилання стосується безпеки або безпека, з якою особа або організація може зберігати володіння або зайнятість землі. Таким чином, орендар, який займає квартиру, сподіватиметься, що закон забезпечить захист проти ексцесів орендодавця, який є власником квартири.

Земельні ринки важливі, оскільки весь економічний розвиток певною мірою залежить від них наявність землі – навіть розробник комп’ютерного програмного забезпечення працює у «віртуальній реальності» потрібен офіс чи інше робоче місце. Галузі промисловості потрібні ділянки для заводів, дистрибуції чи роздрібної торгівлі центрів, тоді як в аграрних суспільствах якість землі є ключовим фактором у створенні а засоби до існування. Кожному громадянину потрібно десь поїсти і десь переночувати, і сім’ї потребують захисний простір, у якому вони можуть знайти спокій і приватність.

Ринки землі – це механізми, які за умови відповідних інституційних перевірок та баланси, розподіл прав власності та користування таким чином, щоб дозволити землю та пов’язану з нею активи, які будуть використовуватися найбільш економним способом. Враховуючи надійні права на землю, ринки землі можуть збільшити стимули для людей інвестувати та для фінансових установ давати позики, оскільки земля може використовуватися як застава, а також бути основою для виробництва. Ефективна та ефективна земля ринок може покращити ефективність економіки нації та підвищити добробут.

Ринки землі – навіщо вони потрібні та як вони розвиватимуться?

Наприклад, у Великобританії послуги, пов’язані з нерухомістю, складають 9% ВВП економіки.

Рівні інвестицій і вплив ринків землі різняться в усьому світі. Загалом позитивні економічні наслідки були найбільш помітними в Європі та Північній Америці. На більшій частині Африки ринкова діяльність обмежена - наприклад, у Південній Африці продаж землі серед дрібні землевласники рідко зустрічаються, тоді як у Східній Африці була купівля та продаж землі. В загалом, по всій Африці люди часто набувають офіційних прав на землю через ринок в той час як права на землю, які набуваються через традиційні форми дарування чи успадкування, залишаються під общинним чи звичаєвим володінням. У Латинській Америці ринки були упереджені той факт, що доступ до капіталу є легшим для заможних, і це сегментувало ринок багато безземельних і бідних людей.

Вважається, що довгострокові інвестиції в ринки землі в розвинених країнах один із головних факторів, що підтримують сучасну економіку. Правда, на своїй, землі ринок - не панацея.

Існують суперечливі думки щодо того, наскільки бідні можуть отримати вигоду від ринку землі і доступ до капіталу, оскільки офіційні системи можуть працювати не дуже ефективно для бідніших домогосподарств і малих ферм. Існує загроза того, що ринки землі можуть призвести до збільшення бідності люди стали безземельними з концентрацією землі в руках багатих. Є також різні погляди щодо того, як запобігти захопленню землі та розкраданню активів. Ринки землі в країни, що розвиваються, як правило, найкраще процвітають у міських і приміських районах, де є комерційні можливості високі, а міграція може стимулювати розвиток ринку землі.

Ринок землі допомагає зробити оцінку землі та нерухомості більш прозорою. Оціночна вартість майна залежатиме від низки факторів, у тому числі від призначення за яким проводиться оцінка майна. Існують міжнародні стандарти оцінки можна використовувати для визначення найкращої оцінки вартості нерухомості, і ці стандарти допомагають підтримувати зростання транскордонних іпотечних інвестицій та зростання вторинних іпотека. Ринкова вартість майна повинна бути відома, коли операції не відбуваються лише для забезпечення справедливої ціни та підтримки іпотечної системи, а також для компенсації потрібно сплачувати за землю, яка примусово викуплена державою, а також податки оцінено.

Ефективний та ефективний ринок землі дозволить власникам землі перетворити свої активи на капітал які можна використовувати для інших цілей. Гроші відпущені через іпотеку систему можна використовувати для фінансування альтернативних форм інвестування. В Іспанії, наприклад, так за підрахунками, щонайменше 56% грошей в обігу були доступні через ринок нерухомості.

Ефективність ринку землі різна в різних країнах світу, а також його відкритість для громадськості вивчення та підтримка концепцій сталого розвитку. У менш економічно розвинутих суспільствах, і особливо там, де існують неофіційні поселення, це було не завжди можливо розвинути ефективний ринок землі, і це призводить до недостатньої капіталізації. В порядку щоб ринок землі розвивався та підтримувався, необхідно врахувати низку критичних факторів місце. Окрім чіткої політики та чинних законів, потрібна інституційна основа забезпечити послідовне, відповідальне та підзвітне прийняття рішень в рамках загального державна земельна політика. Також має бути доступна система реєстрації землі, щоб усі громадяни, особливо жінки та групи меншин, багаті та бідні, можуть мати до нього доступ.

Розвиток земельних ринків історично був тісно пов’язаний із розвитком a нації, її економічного добробуту та якості життя її громадян. Чи збережеться ця тенденція?

Деякі коментатори припускають продовження і останнім часом швидке зростання цін на нерухомість не можна підтримувати. Це призведе до ситуації, коли ціна нерухомості може впасти: ситуація це створює від’ємний капітал і знижує економічне зростання. Якщо це станеться, то може бути глобальні наслідки, оскільки ринки землі тепер поширюються за міжнародні кордони; як є засвідчено в Європі, де знаходиться Європейська земельна інформаційна служба (EULIS).

Ринки землі – навіщо вони потрібні та як вони розвиватимуться? Розроблений для обміну даними про нерухомість у всьому Європейському Союзі (ЄС). Його метою є сприяти розвитку економіки ЄС, усуваючи перешкоди для транскордонного кредитування, сприяючи більше конкуренції на ринках забезпечених кредитів і нерухомості, надаючи більше вибору позичальників, забезпечуючи зв’язки з країнами поза ЄС та заохочуючи поширення найкращих практика.

Проект EULIS визнає субсидіарність і прагне зберегти національні відмінності наприклад, стосовно систем землеволодіння, що допускає відкритий обмін землею та інформація, пов'язана з власністю. Однак у багатьох країнах ринки землі відкриваються для іноземців викликає занепокоєння, оскільки корінне населення побоюється, що це негативно вплине їхньої культури та що вони не зможуть конкурувати із зовнішніми економічними силами.

Тенденція до глобалізації означає, що ринки землі слід розглядати як міжнародні а не національного чи регіонального контексту. Доступ до землі для забудови необхідний, якщо країни мають залучати прямі іноземні інвестиції. Ефективний ринок землі з рівними правами для всіх громадян дозволить країні брати участь у світовій економіці та отримати визнання на світовій арені як рівноправний партнер. Багато країн зараз встановлюють законодавство та політики, які передбачають веб-доступ до всієї земельної інформації. Де веб-доступ неможливо, повинні бути забезпечені відповідні звичайні канали, які дозволяють відкритий і своєчасний доступ до інформації за доступними цінами, щоб корпоративні інвестори не мали несправедливого ставлення перевага перед місцевими громадами.

Земельні ринки потребують вливання капіталу, щоб вони могли функціонувати. Це може бути отримані з кількох джерел. Корпоративний інвестор зазвичай може отримати доступ до капітал або кредит для фінансування придбань. Громадам або окремим особам може бути важко придбати заставу, під яку можна позичити кошти для фінансування придбання землі і таким чином вийти на ринок землі. Багато країн колишньої Східної Європи потребували забезпечення щоб у місцевій власності було достатньо землі та майна, щоб їх можна було використовувати як заставу для залучення кошти, які можуть бути використані для інвестицій. Землю можна заставити для вивільнення коштів на подальше розвиток інших поточних активів або для підтримки інвестицій у бізнес чи інше підприємство, тим самим стимулюючи економіку та потенційно якість життя окремих громадян.

Ринки землі – навіщо вони потрібні та як вони розвиватимуться?

Бідні не мають доступу до офіційних ринків землі невеликий або відсутній доступ до кредиту.

Наявність формальної структури є необхідною, але недостатньою для ініціювання створення більше багатство для більшої кількості людей. Щоб ринок землі запрацював, має бути політична воля розширення прав і можливостей усіх людей дозволяти та заохочувати їх до участі. Це може вимагають певного втручання держави в процеси вільного ринку. Країни запровадження ринку землі має забезпечити створення спроможності надавати нові навички, необхідні для підтримки ринку, включаючи загальні навички управління.

Постійно зростаюча глобалізація майже напевно вплине на ринки землі, особливо тому інформаційні технології, включаючи веб-сервіси, забезпечують більший доступ до земельно-інформаційні служби. У світовому розмаїтті підходів до земельних ринків коли існує процвітаючий та ефективний ринок землі, є багато спільних тем. Там має бути надійна система управління земельними ресурсами, хороша земельна політика та законодавча база підтримати ринок землі. Чесний і відкритий ринок землі потребує гарантованої безпеки землі права; низькі транзакційні витрати для всіх користувачів; доступ до кредиту; прозорість з відкритістю та легкість доступу до всіх; захист меншин; можливості отримати доходи за рахунок землі та податки на майно; та підтримка екологічної стійкості. Це також може принести користь державно-приватні партнерства, які надають послуги з оптимальним співвідношенням ціни та якості.

Для заохочення та підтримки ринку землі може знадобитися уряд або міжнародні донори нададуть стартове фінансування, яке призведе до статусу самофінансування.

Розвиток потенціалу буде необхідним для забезпечення наявності відповідних наборів навичок ринок розвивається.

**1.2 Чинники розвитку земель сільськогосподарського призначення**

Земля – це основне національне багатство нашої країни, яке перебуває під особливою охороною держави. Вона є одним із головних засобів для виробництва продукції у сільському і лісовому господарстві, має багатоцільове використання та слугує базисом для розміщення і розвитку продуктивних сил, місцем розселення людей. Без такого ресурса як земля, не можливий соціально-економічний, культурний, політичний розвиток народу.

Землю можна вважати одним із головних фундаментів для формування міцної економки країни, вона є надійним ресурсом економічного зростання країни. 95 % від всього обсягу продовольчого фонду та дві третини фонду товарів споживання формується завдяки земельним ресурсам.

Розвиток земельних відносин не можно розглядати без взаємодії з екологією, адже ці два компоненти не розривно зв’язані між собою, вдале їх поєднання забезпечить збереження природи як одного із важливих складових біосфери.

В економічні та політичній сфері земля виступає як базита засіб виробництва. Її роль використання в сільському господарстві дуже відмінна у порівнянні з іншими галузями виробництва.

Тому що, земля в усіх інших галузях виконує пасивну роль, вона є фундаментом для виробництва. А в сільському господарстві земля є предметом та знаряддям праці, завдяки яким людство вирощує необхідні для задоволення своїх потреб культури. Тому земля в сільському господарстві є головним засобом виробництва.

Предметом і знаряддям праці в сільському господарстві виступає грунт. Грунт у поєднанні з різними компонентами, такими як волога, рельєф, рослинність, тепло, світло, добрива має показники гарної родючості.

Однак важливо визнати, що земля функціонує як центральний елемент сільськогосподарського виробництва лише тоді, коли вона робить активний внесок у нього в рамках поточного рівня розвитку суспільства. Навіть якщо певні землі здаються "непридатними" для продуктивного використання на певному етапі, це не означає, що вони не будуть з часом використовуватися в сільському господарстві.

Земля, як виробничий актив, має чіткі характеристики, які відрізняють її від інших виробничих ресурсів:

* По-перше, вона є продуктом самої природи, представляючи собою фундаментальну природну робочу умову.
* По-друге, земля за своєю природою обмежена певними просторовими межами – планетарними, національними, регіональними чи місцевими. Однак ці межі не обмежують її продуктивний потенціал, який можна постійно розширювати завдяки застосуванню праці та наукових досягнень.
* По-третє, використання землі як виробничого ресурсу пов'язане з її нерухомістю. На відміну від інших ресурсів, які можна переміщувати, концентрувати або розосереджувати, земля залишається нерухомою.
* По-четверте, земля має різний ступінь родючості, що призводить до різного рентного доходу залежно від вирощуваних культур.
* Нарешті, земля є постійним засобом виробництва. У той час як інші ресурси з часом погіршуються, добре керована земля може підвищити свою родючість і продуктивність, тим самим збільшуючи свою вартість. Вона залишається унікальною серед виробничих активів завдяки своїй стійкості до руйнівного впливу часу.

Збільшення продуктивних можливостей землі відбувається через поліпшення управління земельними ресурсами, розвиток науково-технічного прогресу, покращення методів обробітку ґрунту та вирощування рослин, а також використання накопиченого людством досвіду. Ці фактори призводять не лише до збільшення плодючості ґрунту, а й до зміни його властивостей на якісному рівні.

Наша держава займає перше місце серед європейських країн за територією – 60,4 млн. га. Земельні відносини в країні регулюються Земельним кодексом України. Відповідно до ст. 18 ЗКУ до земель України належать всі землі в межах її території, в тому числі острови та землі, зайняті водними об’єктами.

Категорія земель

Всі землі за основним цільовим призначенням діляться на категорії . Існує 9 категорій земель, кожна з яких має особливий правовий режим. Більш уявний поділ земельного фонду можна побачити на «Рисунок 1».

Як бачимо землі сільськогосподарського призначення займають близько 70 % від усього земельного фонду. До земель сільськогосподарського призначення належать землі, на яких вирощують сільськогосподарську продукцію, проводять науково-дослідну діяльність, а також розташовують виробничу інфраструктуру.

Землі сільськогосподарського призначення діляться на:

* сільськогосподарські угіддя;
* несільськогосподарські угіддя.

Сільськогосподарські угіддя – це такі угіддя, які періодично

* використовують для отримання сільськогосподарської продукції. Сільськогосподарські угіддя складаються з ріллі, сіножаті, пасовища, перелоги та багаторічні насадження «Рисунок 2».

Рисунок 1 - Категорії земель

Рисунок 2 – Сільськогосподарські угіддя

Рілля має переважну більшість серед інших сільськогосподарських угідь та займає 79 % від загальної кількості. До ріллі відносяться землі, які постійно знаходяться в обробітку та використовуються під посіви сільськогосподарських культур, включаючи посіви багаторічних трав, а також чисті пари, площі парників і теплиць.

Сіножаті – це сільськогосподарські угіддя, які використовуються для сінокосіння.

Пасовища - це сільськогосподарські угіддя, які систематично використовуються для випасання худоби [1].

Перелогами називаються землі, які є орними та вже більше року, починаючи з осені, не використовували для засіву сільськогосподарських культур і не готують під пар.

Багаторічні насадження – це землі, які використовуються під штучно створеними деревними, чагарниковими або трав'янистими багаторічними насадженнями, призначеними для отримання врожаю плодово-ягідних, технічних, лікарських культур, а також для декоративного оформлення територій. Виноградники також є багаторічними насадженнями, створеними для отримання винограду.

Станом на 01.01.2020 року сільськогосподарські угіддя складають 41398,5 тис. га чи 68,6% від загальної площі земель України. Сільськогосподарські угіддя розміщені на унікальних ґрунтах - чорноземах. Чорноземи в Україні займають близько 60% території та 25 % чорноземів світу [2]. Чорноземні ґрунти при правильному використанні дають найбільший врожай багатьох сільськогосподарських культур. Найбільше сільськогосподарських угідь обробляється у Одеській, Запорізькій та Харківській областях - більше як 2200 тис га.

Збереження ґрунтів є критично важливим питанням, оскільки воно тісно пов'язане з кількома соціально-економічними проблемами. До них відносяться зростання населення, голод, бідність і загроза продовольчій безпеці (рис.3). Цей рисунок показує ключові фактори, що впливають на розвиток та ефективність практик управління ґрунтами.

Зростання населення в поєднанні з обмеженими земельними ресурсами створює дефіцит доступної землі. Цей дефіцит, у свою чергу, сприяє зростанню бідності, що призводить до неефективного землекористування. Як наслідок, шкідливі практики землекористування та погане управління ґрунтами сприяють деградації ґрунтів, завершуючи цикл соціально-економічних проблем.

Постійна дилема деградації земель зберігається протягом століть і проявляється як значна проблема. Деградація земель залишається серйозною проблемою, що сприяє поширенню бідності, безробіття, вимушеної міграції та міжетнічних конфліктів. Крім того, зростаючі ризики для сільського господарства через екстремальні погодні умови, пов'язані зі зміною клімату, загострюють проблему.

На основі даних у табл. 1 оцінка рівня деградації ґрунтів у різних регіонах світу на 1990 рік показує, що найбільший обсяг деградованих земель спостерігався в Азії – 748 мільйонів гектарів (38,1% від загального обсягу деградованих земель у світі). Країни Африки розташувалися на другому місці з обсягом 494 мільйонів гектарів (25,2%), а решта країн зайняла третє місце з обсягом 242 мільйонів гектарів (12,3%). Щодо рівня деградації ґрунтів, Європа посідала четверте місце із значенням 219 мільйонів гектарів (11,2% від загального обсягу деградованих земель у світі).

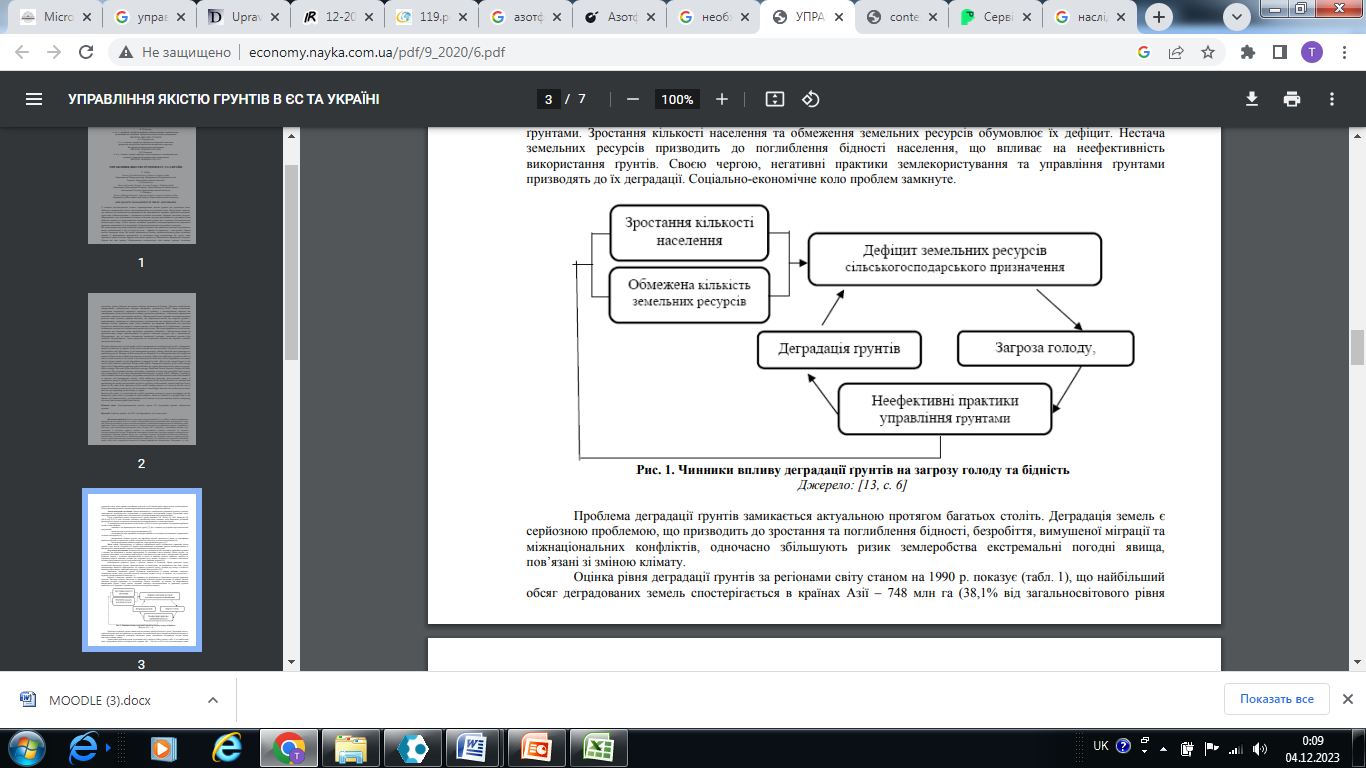


Рисунок 3 – Чинники впливу деградації грунтів на загрозу та бідність

Таблиця 1. Оцінка деградації грунтів у регіонах світу

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Регіональний розподіл | Обсяг деградованих земель, млн. га | % деградованих земель від загальнонаціонального рівня | Деградація грунтів у світі станом на 2021 рік |
| Африка | 494 | 25,2 | Деградація земель у світі – 2 млрд. осіб; щорічно через ерозію втрачається 24 млрд.тон родючих грунтів |
| Азія | 748 | 38,1 |
| Південна та Центральна Америка | 158 | 8,0 |
| Європа | 219 | 11,2 |
| Австралія | 103 | 5,2 |
| Інші | 242 | 12,3 |
| Всього | 1964 | 100 |

Наразі ґрунти у світі зазнають широкомасштабної деградації на площі близько 2 мільярдів гектарів. Щороку ерозія знищує 24 мільярди тонн родючого ґрунту на 12 мільйонах гектарів, які могли б дати додатково 20 мільйонів тонн зерна. Ця деградація призводить до щорічних збитків на загальну суму 42 мільярди доларів США. Тривожно, що ООН визначила 110 країн, яким загрожує деградація земель. Порівняльний аналіз регіонів світу виявляє дві окремі групи за рівнем деградації ґрунтів (рис. 4): одна з них - з деградацією вище середнього рівня, включаючи Африку та Азію, а інша - з деградацією нижче середнього рівня, включаючи Південну і Центральну Америку, Європу та інші країни [17].

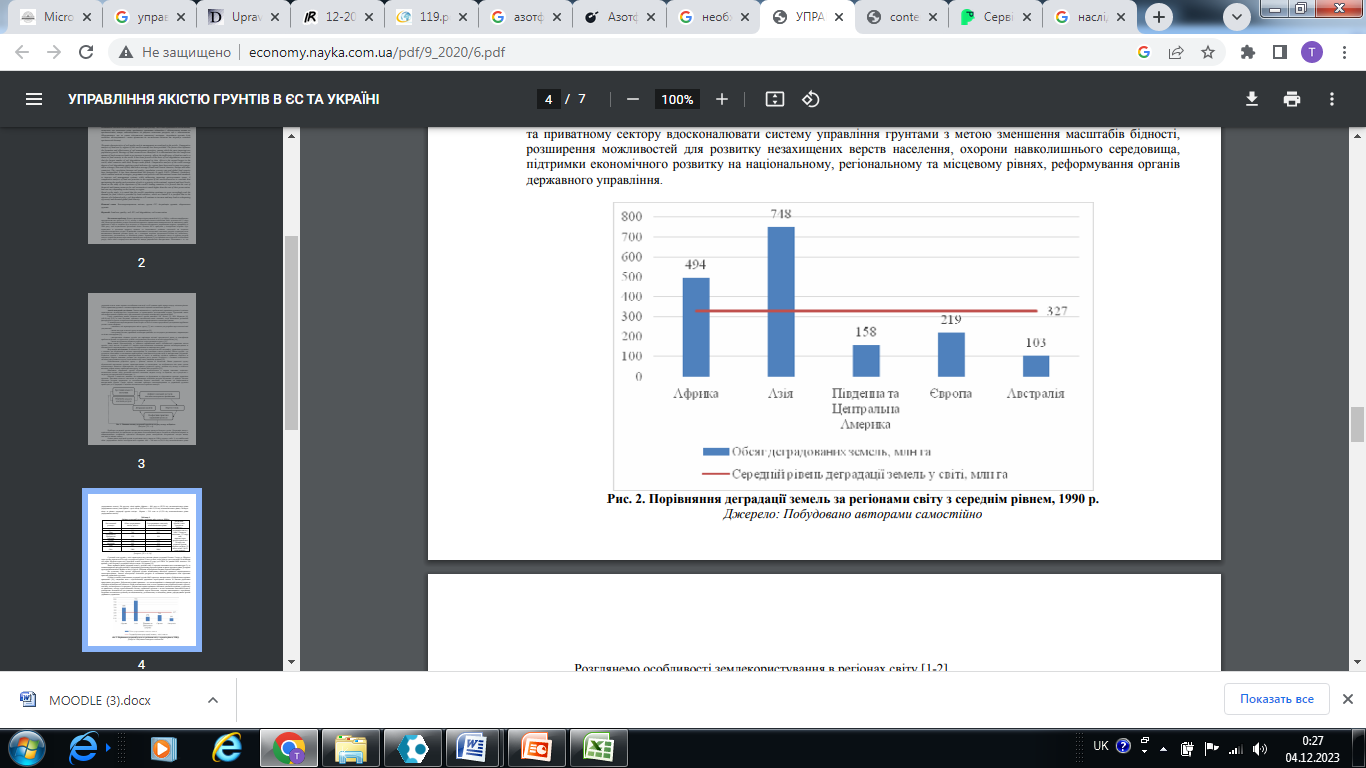


Рисунок 4 – Порівняння деградації земель за регіонами світу з середнім рівнем

Нині в Україні також є поширеним явищем водна і вітрова ерозія. Вона займаєя понад 15 млн. га сільськогосподарських угідь, або більше 35 % їх загальної площі. Найбільші площі еродованих земель поширені в Донецькій (70 %), Луганській (61,6 %) та Одеській (55,8 %) областях. Майже половина продуктивних земель еродована в Кіровоградській, Миколаївській і Харківській областях. В цілому в Україні щорічний приріст еродованих земель становить 80 - 90 тис. га. У складі еродованих орних земель є 4,2 млн. га середньої сильнозмитих, в тому числі 68 тис. га, що повністю втратили гумусовий горизонт

При раціональному використанні сільськогосподарських земель, при дотримані черговості сівозмін та внесення добрив та мінералів до ґрунтів – можливо тримати максимальний прибуток сільськогосподарським підприємство.

В наш час все частіше можна побачити інформацію про стале сільське господарство, його функціонування та стратегії розвитку. Що собою представляє стале сільське господарство? Які основні принципи його існування? Давайте спробуємо розібратися в цих питаннях.

Поняття стале сільське господарство має безліч тлумачень, але, незважаючи на це, загальноприйнятого тлумачення так і не має.

Вперше згадується про стале аграрне землекористування в 1987 році, після того як був опублікований звіт Світової комісії з навколишнього середовища та розвитку «Наше спільне майбутнє». Згодом цей документ отримав назву «Звіт Брундтланда», в ньому були розкриті основні керівні принципи сталого розвитку сільського господарства, які використовуються і в сьогоднішні часи.

Стале сільське господарство – це господарство, яке веде свою діяльність без шкоди для навколишнього середовища, задовольняє потреби суспільства, не залишаючи при цьому негативного впливу на навколишнє середовище та шкоди для майбутніх поколінь. Стале сільське господарство можна ще охарактеризувати як екосистемний підхід для розвитку та ведення сільського господарства.

Головною метою сталого сільського господарства є забезпечення своєю продукцією на короткострокову та довгострокову перспективу. Стале сільське господарство має ряд переваг:

* зберігати родючість грунтів, а також сприянню його підвищення;
* покращення екологічних умов та запобіганню забруднення;
* зменшувати використання невідновлювальних ресурсів;
* підвищувати та підтримувати економічний розвиток районів;
* підвищувати якість життя людей шляхом зменшення негативного впливу на навколишнє середовище [4].

Дотримуючись принципів сталого розвитку, основні засади сталого землекористування охоплюють кілька ключових принципів: сприяння збалансованим відносинам між людьми та навколишнім середовищем; забезпечення права майбутніх поколінь на рівні можливості для розвитку та доступ до природних ресурсів; прийняття стратегій, спрямованих на просування екологічно безпечних методів ведення сільського господарства; вжиття активних заходів для захисту довкілля та притягнення держави до відповідальності за погіршення стану довкілля та його забруднення; створення середовища, сприятливого для сталого розвитку та економічного прогресу нації [3].

Для того щоб виконати поставлене завдання, необхідно насамперед розглянути всі зовнішні та внутрішні чинники впливу на розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення, які, на нашу думку, доречно систематизувати в чотири великі групи: екологічні, економічні, соціальні та правові (рис. 1).

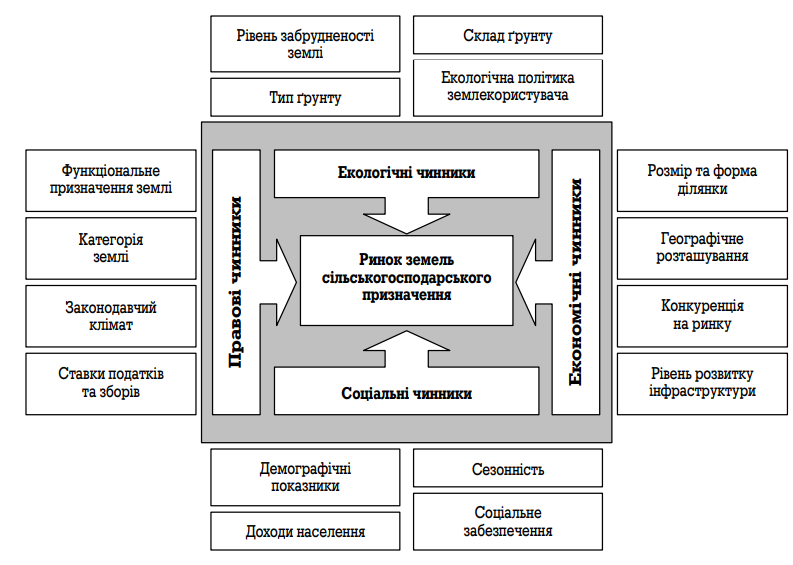


Рис. 1. Чинники впливу на розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення

Отже, земля як товар на ринку має свої особливості не лише з огляду на повну відсутність товару-замінника та абсолютну нееластичність пропозиції, а й тому, що подібна нееластичність призводить до «пасивності» земельної ренти.

Формування та впровадження в господарську діяльність в Україні повноцінного ринку землі — далеко не миттєвий процес. Для його нормального, а головне, ефективного функціонування потрібно впроваджувати його поетапно, один елемент за іншим (рис. 3).

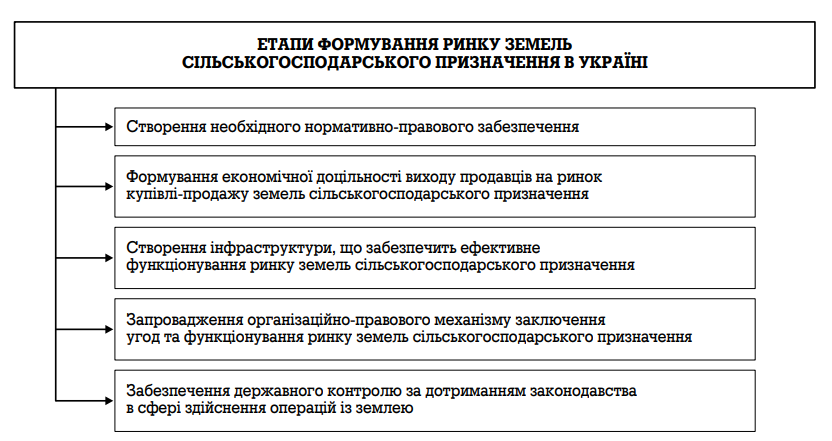


Рис. 3. Етапи формування ринку земель сільськогосподарського призначення

**1.3** **Особливості реалізації земельної реформи в умовах децентралізації**

У 2015 році в Україні стартувала реформа місцевого самоврядування, яку згодом назвали «реформою децентралізації». Його ключовою сутністю була передача повноважень з вирішення місцевих справ на первинний рівень самоврядування — громаду. Одночасно з неповноважними суб'єктами місцевого самоврядування були передані ресурси та відповідальність за ефективність прийняття рішень.

Щоб усі громади були фінансово, професійно та інституційно спроможними виконувати свої функції та завдання, вони повинні мати певний демографічний, територіальний та промисловий потенціал. У 2015–2019 роках відбулося добровільне об’єднання невеликих населених пунктів навколо більш потужного центру і таким чином утворилася об’єднана територіальна громада. Проте процес об’єднання був нелегким, оскільки сусідні села не завжди мали дружні стосунки, традиції та сприйняття. Деякі більш потужні громади не хотіли об’єднуватися з економічно слабкими окраїнами, або громада не хотіла об’єднання.

Тому у 2020 році ті населені пункти, які не увійшли до об’єднаної територіальної громади, були об’єднані за встановленими критеріями.

Під час добровільного об’єднання та після завершення цього етапу реформування громадськість була проінформована про процеси децентралізації, створення нових громад, їхні успіхи та проблеми, місцеві вибори тощо. Таким чином, реформа, започаткована на початку постмайданного періоду, була практично прапороносцем усіх змін у державі після Революції Гідності та прикладом успішно реалізованого плану. Але, на жаль, поки що єдина — решта реформ, як медична, так і освітня, чи міліцейська, чи судова, були відтерміновані, переформатовані чи зупинені взагалі.

Зміна усталеного способу життя чи правил поведінки, висування нових вимог часто змушують змінювати звички; набути нових знань, умінь чи навичок; займатися невідомою раніше діяльністю; або навіть втратити джерело впливу та доходу для окремих осіб чи груп населення. Виходячи з цього, можлива ситуація, коли пересічний громадянин насторожено ставиться до реформ, якщо не дуже вороже. Крім того, він або вона може асоціювати реформи лише з позитивними змінами, спрощенням і негайним процвітанням тут і зараз.

Проте реформування цілих сфер соціально-економічного життя не може відбутися миттєво. Навіть найуспішніші реформи провідних країн тривали довго і супроводжувалися специфічними радикальними діями, які спочатку не сприймалися. Можна навіть стверджувати, що такі заходи, окрім очевидних труднощів інституційних змін і реструктуризації, також можуть викликати досить емоційну реакцію. Така реакція має «розмах» амплітуди, що чергується зі стадіями недовіри, неприйняття, надмірної надії (часто невиправдано перебільшеної), розчарування та, зрештою, адаптації та звикання до змін. Завжди є певний відсоток людей, які будуть з ентузіазмом і наполегливо підтримувати зміни, і відсоток людей, які будуть категорично проти будь-яких реформ. Більше того, обидва можуть помилятися у своїх судженнях без адекватного розуміння змін або об'єктивної інформації.

Основною метою нашого дослідження було вивчити досвід громадської підтримки реформи (на прикладі українського досвіду схвалення реформи децентралізації), виявити наявні проблеми у її сприйнятті людьми та сформулювати алгоритм застосування отриманих знань для покращення планування. , впровадження та оцінка майбутніх реформ.

У нашому дослідженні ми поставили завдання узагальнити дані щодо схвалення реформи децентралізації, перший критичний етап якої завершився у 2020 році. У ході дослідження ми виявили, що населення України по-різному ставиться до реформи загалом. і його аспекти зокрема. Більш того, як виявилося, думка людей змінювалася з роками та в залежності від макрорегіонів багатомільйонної держави. Крім того, ці зміни не були синхронними.

Таким чином, наше дослідження базується на використанні методів чергування аналізу та синтезу. Для узагальнення ставлення громадян до реформи ми використали метод таксономії, розрахувавши інтегральний показник схвалення децентралізації. Проте для виявлення існуючих проблем та недоліків реформи ми окремо розглянули складові інтегрального показника та зміну їх значень. Граничні значення показників вказували на зміст проблем, які ми порівнювали з наявними результатами статистичних та соціологічних досліджень із відповідних питань.

Виявлення низки проблем сформувало наше розуміння важливості використання досліджень громадської думки в реалізації реформ і дозволило побудувати узагальнений алгоритм практичного застосування такого досвіду.

Потреба реформи децентралізації назріла в Україні з моменту становлення її державності. У 1997 році український парламент — Верховна Рада України — ратифікувала (Європейську хартію місцевого самоврядування № 994\_036 1985), проголосивши необхідність використання європейських принципів і стандартів управління (Європейська хартія місцевого самоврядування № 994\_036 1985). Відтоді було зроблено кілька спроб запровадити реформу децентралізації, але вони були невдалими з різних причин. Лише у 2014 році, після Революції Гідності та зміни влади, Кабінет Міністрів України прийняв Концепцію реформування місцевого самоврядування та територіальної організації влади, яка дає цілісне бачення очікуваних змін від реформи децентралізації ( Розпорядження Кабінету Міністрів України «Про схвалення Концепції реформування місцевого самоврядування та територіальної організації влади в Україні» №333-р 2014).

Концепція визначає відхід від централізованої моделі управління в державі, а основною метою реформи є створення середовища для розвитку територіальних громад та передача повноважень на місця, що створить відповідну ресурсну базу для місцевого самоврядування.

Реформа децентралізації передбачає два етапи: перший – у 2014–2019 роках, другий – у 2020–2021 роках. Перший етап реформування в Україні розпочався з майже одночасного впровадження адміністративної та фінансової децентралізації. Реформа розпочалася зі створення правової бази для добровільного об’єднання територіальних громад із реорганізацією органів місцевого самоврядування на новій територіальній основі.

Рушійною силою формування спроможних громад стало прийняття закону «Про добровільне об’єднання територіальних громад» (Закон України «Про добровільне об’єднання територіальних громад» № 157-VIII 2015) та методології формування спроможних територіальних громад. громади (постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики формування спроможних територіальних громад» №214 2015).

Закон регулює прямі міжбюджетні відносини об’єднаних територіальних громад з державним бюджетом України та визначає принципи та обсяги надання фінансової підтримки об’єднаним територіальним громадам. Крім того, методика формування спроможної територіальної громади регламентує порядок розроблення перспективного плану формування території громади та визначає критерії спроможного формування територіальної громади.

Розширення повноважень місцевого самоврядування, фінансове заохочення процесів добровільного об’єднання громад, запровадження нових видів трансфертів створили правову основу для стрімкої динаміки формування об’єднаних територіальних громад.

Початком другого етапу стало затвердження у 2020 році нового адміністративно-територіального устрою, визначення адміністративних центрів, затвердження території територіальних громад (Закон України «Про внесення змін до деяких законів України щодо визначення Території та адміністративні центри територіальних громад» № 562-IX 2020).

Зазначені вище етапи є основою для наступних кроків у реформуванні місцевого самоврядування та мають сприяти прискоренню відповідних реформ у сфері освіти, охорони здоров’я, культури та інших сферах.

Проведення реформ у державі – це завжди масштабний проект розвитку, який передбачає зміни у відносинах, правилах поведінки, фінансових потоках, законодавчій базі, а часто й у свідомості людей. Відповідно, ця зміна триває роками і затверджується навіть після офіційного завершення реформи.

У 2020 році запрацює новий адміністративно-територіальний устрій (Закон України «Про внесення змін до деяких законів України щодо визначення територій та адміністративних центрів територіальних громад» № 562-IX та (Постанова Верховної Ради України «Про Утворення та ліквідація районів» № 807-IX 2020), а у 2021 році всі новоутворені об’єднані територіальні громади мають перейти на прямі відносини з бюджетом. реформування місцевого самоврядування в нашій державі — формування нової дієздатної місцевої влади з відповідними повноваженнями та ресурсами.

Проте будь-яка реформа змінює все по суті. Ці зміни змушують урядовців та бізнес, чи навіть пересічних громадян щось змінювати у своїй звичній поведінці, виходити з так званої зони комфорту. До того ж спочатку відчувається тільки цей дискомфорт і незручність, а позитивні наслідки реформи завжди трохи віддалені в часі. Таким чином, навіть якщо офіційна статистика показує зростання економічних показників (валовий внутрішній продукт, середня заробітна плата, рівень доходів), люди можуть ще не відчувати цього в повсякденному житті. Їхнє ставлення до ситуації, що склалася, об'єктивно ґрунтується на їх купівельній спроможності, суб'єктивній оцінці добробуту, можливості задоволення потреб, сподівань і установок.

Підтримка чи спротив українцям реформ – це не просто умовне ставлення людей до певного об’єкта, на який вони не мають впливу. Народ сам проводить реформу. Громадяни, які підтримують об’єднання громад, будуть більш схильні йти на компроміс і розуміти один одного, більше намагатимуться зробити свою новостворену громаду успішною, або навіть матимуть завзяття піти в політику та працювати на владу, щоб власними руками провести такі перетворення.

Висновки до розділу 1

У міру того, як суспільства стають складнішими, діапазон інтересів до землі та типи операцій змінюються які відбуваються ускладнюються. Крім простих операцій з продажу та оренди, можуть бути перша та вторинна іпотека, екологічні зобов'язання, сільськогосподарські квоти і т. д. все це можна купити або продати на ринку. Все частіше кадастровий облік є використовується не лише для підтримки передачі землі чи оподаткування землі, але й як інформаційна база для маркетинг товарів і послуг, не пов’язаних із землеволодінням, наприклад продаж страхових полісів або побутові речі.

Майбутні тенденції в такій складній сфері важко передбачити. Проте зрозуміло, що глобалізація означатиме, що ринки землі розглядатимуться в міжнародному контексті урядам буде запропоновано розглядати ринки землі цілісно, що включатиме екологічна політика. Сьогодні існує тиск з низки джерел, щоб вирішити це питання прав власності тих, хто проживає в неформальних поселеннях. Крім того, є необхідність підвищити відкритість і доступність якісної інформації про землю на благо всіх, а також зменшити вартість як інформації, так і реєстрації угод із землею та майном.

Розвиток у цих сферах відбуватиметься в короткостроковій та середньостроковій перспективі. У менш розвинутих економіки розвиток ефективного та ефективного ринку землі цілком може бути одним із найважливіші чинники, які визначатимуть економічну стабільність національної економіки.

Можливо, одним із найбільш далекосяжних впливів ринку землі є те, до чого він має призвести «краще громадянство». Вбачається, що приватна власність на землю заохочує підприємництво та зобов’язань і зменшує залежність від держави, дозволяючи урядам зосереджуватися на своїх інші обов'язки. Ті, хто добре розпоряджається землею, схильні займатися весь соціальний і демократичний процес. Ефективний ринок землі може створити більш сприятливий умови всередині країни, які в поєднанні з іншими економічними та соціальними факторами, мають сприяти кращому громадянству та кращому суспільству.

**2 АНАЛІЗ РИНКУ ЗЕМЛІ В УМОВАХ ДЕЦЕНТРАЛІЗАЦІЇ**

**2.1 Передумови формування ринку земель**

За дослідженнями Національного наукового Центр «Інститут ґрунтознавства та агрохімії імені О. Н. Соколовського», Україна щорічно зазнає збитків понад 20 млрд грн через деградацію ґрунтів [1]. закінчено

За останні два десятиліття рівень гумусу в ґрунтах України становив щорічно знизився на 0,22%, а за останні кілька десятиліть загалом зменшився на 20-30% [2]. Якщо ситуацію не змінити, висока ймовірність драматичного скорочення площі орних земель країни з неминучим зменшенням в забезпечення землею громадян України [3]. В якості одного з варіантів вирішення проблеми ми пропонувати передачу землі дійсно ефективним землевласникам, але тільки після того, як попередня легітимація не менше п'яти обов'язкових умов.

Зі збереженням і подальшим підвищенням плодючості Українські ґрунти неможливі без ефективного господаря, його треба створювати – очевидно, шляхом відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення. Однак ми припускаємо, що це має бути введено лише після попередньої легітимації не менше п’яти обов'язкові умови, зазначені нижче.

Умова перша. Власником землі може бути лише фізична особа, а не юридична особа, і виключно громадянин України. Це єдиний прийнятний шлях розвитку ринку землі на цьому етапі. В подальшому з набуттям відповідного досвіду в цьому зоні та активізації співпраці з країнами Європейського Союзу, можливо можна досліджувати та оцінювати можливості для іноземних фізичних та юридичних осіб суб’єктів права власності на землю в Україні.

Друга умова. Ціна землі, яка зараз є власністю держави, має бути доступним для більшості потенційних покупців на ринку землі. хоча, це не означає його знецінення. Це означає, що не тільки в олігархів буде можливість купувати землю, як це може статися у випадку використання високих цін і, до того ж, враховуючи несприятливу кредитну політику, яка все ще існує і є ймовірно, ще деякий час триватиме в нашій країні. Слід також зауважити, що метою формування ринку землі є створення дієвого механізму використовувати найважливіше природне багатство країни – земельні ресурси сільськогосподарського призначення а не збільшився обсяг коштів від продажу землі.

Третя умова. Монополізм і власність неможливі. Cуспільство має домовитися та законодавчо встановити максимально можливий розмір земельної ділянки які може купити одна особа.

Умова четверта. Покупець землі повинен довести свою здатність господарювати земельних ресурсів ефективно. Інакше це може призвести до драматичних наслідків для всього суспільства нашої країни. Ступінь сільськогосподарської науки або практичного землеробства досвід у минулому можна розглядати як показники ефективного землевласника.

Сьогодні Україна надає масу можливостей отримати відповідну освіту в аграрній сфері завдяки великій різноманітності аграрних ВНЗ.

П'ята і найголовніша умова. Земля повинна використовуватися виключно для цільове призначення, яке може бути змінено лише у разі форс-мажорних обставин національне значення. Крім того, погіршення родючості грунту повинно бути суворим моніторинг. Наприклад, індикатором може служити рівень гумусу в грунті плодючість. Для ілюстрації цього припустимо, що певний власник земельної ділянки на вул час закупівлі мав рівень гумусу 3,8 ± 0,2%. Це значення цього індексу лежить в межах довірчий інтервал, який дорівнює 3,6-4,0%. Якщо через певний період (рік або два, наприклад), виявляється, що рівень гумусу на ділянці все ще знаходиться в межах довірчого інтервалу (в даному випадку це 3,6-4,0%), то земля експлуатується власнику належним чином. При підвищенні рівня гумусу більше ніж на 4,0 %.

Власник цієї землі повинен отримати відповідне матеріальне заохочення від держави для ефективного управління землею. У той же час, якщо, під час огляду рівень гумусу досліджуваної земельної ділянки впав нижче довірчого інтервалу і став менше 3,6% (3,4%, наприклад), має бути безповоротно і остаточно вилучено у власника, а останній повинен відшкодувати збитки (втрата рівня гумусу на 0,2%), зумовлена його неефективним землеустроєм.

Умови є обов’язковою передумовою для відкриття ринку землі як однієї з шляхи формування дбайливого та ефективного землевласника. Однак важливо врахувати зауважте, що прийняття закону про продаж землі не може вимагати її обов'язковості реалізації від діючих власників земельних паїв. Крім того, він не може скасувати поточні орендні відносини, особливо якщо вони влаштовують і орендодавців, і орендарів. але, знову ж таки, ці відносини повинні надаватися лише на умовах утримання родючості ґрунтів – нашого головного національного багатства.

Хоча земельна реформа в Україні набула головної мети реформування: ліквідація колгоспно-радгоспної та державної сільськогосподарської земельної власності (перехід землі з державної власності у приватну), однак не було завершено, тобто повна приватна власність на земельні ділянки сільськогосподарського призначення та приватну землю ділянок ринкових інструментів не було сформовано. Такі обставини завадили всебічне включення цих ресурсів у ринковий обіг, блокували сільське господарство та переробну промисловість інвестиційні процеси та зруйновано робочі місця та соціальну інфраструктуру в сільській місцевості.

Земельні відносини в Україні на сьогодні незбалансовані, погано врегульовані, законодавчо спірне (земельні відносини регулюються понад 10 законами) та несприятливий для власників землі, малого та середнього бізнесу (фермерське господарство) та інвестори.

У суспільстві немає злагодженості щодо земельної реформи благоустрій, запуск ринку земельних ділянок та контроль за впровадженням реформи.

У державі відсутня інфраструктура ринку земельних ділянок, у тому числі земель сільськогосподарського призначення.

Проблема раціоналізації сільськогосподарського землекористування в Україні стає все більш актуальною все складніше і складніше. На даний момент вона має різні аспекти, найбільше важливими з яких є технологічні, економічні, організаційні та екологічні.

Рівень землекористування в Україні настільки критичний, що подальша деградація ресурсний потенціал сільськогосподарських земель може спричинити катастрофічні наслідки.

Немає наукового моніторингу земельної реформи та політичного порядку денного завершення земельної реформи.

З погано визначеними повноваженнями уряду та місцевої влади, надмірна регламентація та відсутність відповідальності та зовнішнього контролю, прийняття

Закон про обіг земель сільськогосподарського призначення не запустить ринок землі в Україна.

Крім того, поточна урядова оцінка Національного кадастру Комплектність системи на 75% не відповідає дійсності. Відповідно до Закону про Державного земельного кадастру цікавлять не лише межі земельних ділянок Державного земельного кадастру, а також землі в межах території, державний кордон України та обмеження у використанні земель.

На жаль, у Державному земельному кадастрі є дані про 70% земельних ділянок тільки. Близько 5 мільйонів земельних ділянок приватної власності не представлені в державній землі.

Кадастр. Комплексної реєстрації земель державної та комунальної власності немає проводиться з 2013 р. Більше в Державному земельному кадастрі немає даних понад 5% меж населених пунктів. Даних про державний кордон немає України. Обмежень у використанні землі, а також інформації про грошову оцінку немає систематично реєструються в Державному земельному кадастрі (кількість таких обмежень зареєстрованих у Державному земельному кадастрі становить не більше 2%).

За відсутності передбачених законодавством даних у Державному земельному кадастрі.

Операції купівлі-продажу, обміну та застави можуть бути нежиттєздатними, спричиняючи в величезна кількість судових позовів, що призводять до дискредитації обороту земельних ділянок та погіршення інвестиційного клімату.

Завершити земельну реформу та розблокувати ринок земель сільськогосподарського призначення мораторію на обіг, має бути вирішено низку питань, у тому числі ухвалення Закон України про обіг земель сільськогосподарського призначення.

Необхідно вирішити низку проблем, що перешкоджають включенню земельних ресурсів у повноцінний господарський оборот держави.

У рамках Політичної програми є чотири питання:

1. Інституційний

2. Законодавчо-статутний

3. Фінансовий

4. Організаційні

1. Інституційний. Сьогодні статус Державної служби України за геодезія, картографія та кадастр не дозволяють формувати земельну політику проведення реформи та формування законодавства про обіг землі. Завершити земельну реформу, враховуючи необхідність узгодження з Мінфін, Мінекономіки, Мінрегіон, Міністерство інфраструктури та Міністерство сільського господарства, інституція має бути частиною Уряду.

2. Законодавчо-статутний. Земельний кодекс має бути єдиним актом в Україні регулювання земельних відносин та формування правил управління земельними ресурсами, в тому числі обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Основні ідеї нового Кодексу:

1. Консолідація всіх законів, що регулюють земельні відносини, землеустрій, кадастр, оцінка землі, плата за землю тощо.

2. Відмова від принципу розподілу земель за категоріями та цільовим призначенням цільове призначення та перехід до розподілу землі за видами використання, на першому рівні на кшталт наступне:

-просторова основа;

- засоби виробництва;

- природно-екологічні;

І розподіл на підтипи на другому рівні.

3. Чітке визначення прав, повноважень та відповідальності. Держава, органи місцевого самоврядування, підприємства та громадяни у сфері земельних відносин регулювання та управління земельними ресурсами.

4. Визначення вимог, правил, стандартів і нормативів Землею управління.

5. Зонування земель за типами (підтипами) землеволодінь, запровадження територіальні природоохоронні та інші обмеження використання земель.

6. Забезпечення сільського населення соціальними правами та життєзабезпеченням забезпечення безпеки власниками землі та орендарями землі.

7. Регулювання обігу земель шляхом визначення ринкової субстанції інструменти ринку (об’єкт + права) та (недержавної) земельних ділянок.

8. Земельні ресурси та землеволодіння.

9. Земельний кадастр є цілісною системою, яка містить сукупність інформації про земельні ділянки, за якими закріплюється право на них, гарантоване Урядом.

10. Галузева інформаційна система є складовою НІПД.

11. Інфраструктура управління земельними ресурсами (освіта, наука, людські ресурси, фінанси).

3. Фінансовий

3.1. На завершальному етапі земельної реформи (не більше 5 років) фінансування

повного внесення відомостей до Державного земельного кадастру відповідно до чинного законодавства

за рахунок плати за землю та орендної плати у розмірі 30% на рік

бути передбаченим. Довідково: плата за користування землею оцінювалася приблизно в 14 млрд

грн у 2017 році.

3.2. Консолідація фінансових ресурсів бюджетів різних рівнів та ін

галузей економіки для комплексної роботи з інвентаризації земель в межах

адміністративні території.

4. Організаційні

1) Організація розробки нового Земельного кодексу України

2) Запровадження нової інституції: органу державної влади у сфері

Земельні відносини.

3) Розробка заходів щодо підготовки до впровадження обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, основними з яких є:

- повне внесення відомостей до Державного земельного кадастру відповідно до законодавства в ефект;

- запровадження недержавних ринкових інститутів (біржа будинки, фундаменти) як складова ринку (обігу) земельних ділянок інфраструктура, в тому числі земельні ділянки сільськогосподарського призначення;

- розробка вимог, правил, стандартів;

- оновлення картографічної основи Державного земельного кадастру;

- завершення передачі земель поза межами населених пунктів місцевим територіальні громади;

- інвентаризація земель з подальшим обліком земель державної та комунальної власності;

- зонування земель за видами (підвидами) землеволодінь за ознаками обмеження;

- грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення з урахуванням існуючих та можливі обмеження щодо інженерно-транспортної інфраструктури, зони видобутку корисних копалин та інтереси держави;

- формування позитивної громадської думки щодо обігу землі (ринку) у професійному співтоваристві, землевласниках, політичних партіях, парламент фракції та групи;

- та управління його реалізацією.

Для впровадження та ефективного функціонування ринку землі в Україні, необхідно звернути увагу на реалізацію програм і заходів з формування інфраструктури геопросторових даних, а також, використовуючи досвід європейських країн, провести інвентаризацію земель за допомогою академічної спільноти формують зведений нормативний документ, що об’єднує нормативно-правові та підзаконні акти які регулюють земельні відносини в Україні.

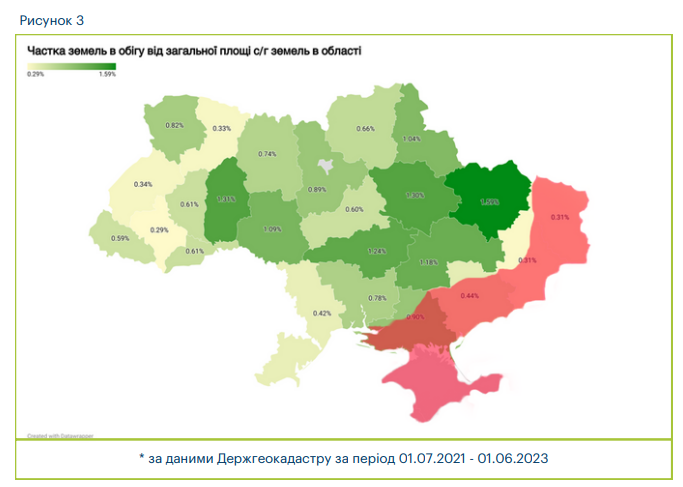
**2.2 Аналітика стану земельного ринку в національній економіці**

Ринок купівлі-продажу земель с/г призначення демонструє стійкість, інтерес з боку учасників ринку та перспективи розвитку. Темпи та обсяги укладання угод купівлі-продажу у воєнний час (після зупинення у лютому та поновлення у травні 2022 року роботи Державного земельного кадастру) поступово наздоганяють довоєнні показники (див Рис. 1 та Рис. 2).









Усього від початку відкриття ринку вже укладено понад 145 тис. угод купівлі-продажу земельних ділянок с/г призначення сукупною площею майже 325 тис. га.

Таким чином, в обігу перебуває приблизно 1% від сільськогосподарських земель на підконтрольних Україні територіях, що в цілому відповідає показникам розвинутих економік. Це означає, що ринок сільгоспземель в Україні попри воєнний стан залишається ліквідним і привабливим для інвесторів. У розрізі регіонів показник ліквідності, тобто відсоток землі в обігу, добре демонструє попит на сільгоспземлі на місцях. Сукупно наразі нараховується 7 регіонів, в яких частка сільгоспземель в обігу перевищує один відсоток. Переважно ці регіони розташовані в центрі України. Абсолютним же лідером є Харківська область, у якій в обігу з моменту запуску ринку с/г земель перебуває 1,59% від всіх сільгоспземель в області. Найменша частка земель в обігу спостерігається на сході України, який зазнає впливу бойових дій ще з 2014 року, а також на заході України, в яких ринок сільгоспземель ускладнений порівняно малим розміром земельних ділянок.

Всього у травні 2023 року відбулося 27,6 тис. правочинів із землею с/г призначення, найбільш численним ізяких була спадщина (Рис. 8). Купівляпродаж та дарування посіли відповідно друге та третє місце за кількістю.

Вкрай важливим фактом є розвиток іпотечного кредитування під заставу землі.

У травні було зареєстровано укладення угод іпотеки щодо 15 ділянок сукупною площею 17,7 га. Всього ж з моменту відкриття ринку станом на кінець травня цього року були передані в іпотеку 732 ділянки загальною площею понад 2,5 тис. га.

Починаючи з жовтня 2021 року земельні торги почали відбуватись на платформі Prozorro.Продажі. Відтоді було успішно передано в оренду 2 451 земельну ділянку комунальної власності сукупною площею понад 38 тис. га, що приносить громадам щорічно 238,86 млн грн доходу. Медіанна ціна оренди, що сплатив переможець за результатами земельних торгів становила 8,1 тис. грн/га або 220 дол. США/га. Таким чином, співвідношення між цінами купівліпродажу (зазначених вище) та оренди на електронних аукціонах становить фактично 1:4,5, що є ще одним свідченням того (на додачу до вже зазначених вище викликів), що зареєстровані ціни угод купівлі-продажу заниженими орієнтовно удвічі (чіткіші орієнтири заниження цін потребують детального дослідження).

Загалом, приріст переданих в оренду комунальних ділянок через Prozorro.Продажі фактично зупинився протягом суттєвої частини 2022 року через поправки до законодавства на період воєнного стану, які дозволяли передавати комунальне майно в оренду без проведення електронних аукціонів.

Електронні земельні аукціони на платформі Prozorro. Продажі відновились у січні 2023 року після ухвалення відповідного Закону Верховною Радою (Закон №2698). З початку 2023 року було успішно передано в оренду 994 земельні ділянки сукупною площею у 24, 8 тис. га.



Окрім надходжень від передачі комунальних земель в оренду, земельні ресурси також є джерелом інших податкових надходжень громади, зокрема це: земельний податок; єдиний податок четвертої групи для сільгоспвиробників; податок на доходи фізичних осіб (ПДФО), отримані від оренди земельних ділянок; в окремих випадках — дохід від сплати мінімального податкового зобовʼязання.

У 2022 році сукупні податкові надходження до місцевих бюджетів становили 393,46 млрд грн. Доходи від земельного податку фізичних і юридичних осіб становили 11,12 млрд грн, в той час як доходи від орендної плати склали 18,45 млрд грн.

Окремо потрібно відзначити дискусії у Верховній Раді України щодо можливості відновлення безоплатної передачі земель у приватну власність, яка була призупинена на період воєнного стану.

Саме цей механізм Національне агентство з питань запобігання корупції визначало як одне із ключових джерел корупції у земельній сфері. Експерти Агроцентр KSE підготували ґрунтовний аналіз економічних та соціальних аспектів безоплатної передачі земель у приватну власність, де на прикладі даних пояснили, чому відновлювати так звану «безоплатку» категорично не можна, якої шкоди вона вже завдала громадам, та які пріоритетні кроки необхідні для реформування цього інституту[3].

ВР України удосконалила механізм купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Уточнено, що кожен з подружжя може набувати у власність по 100 га в одні руки, а не 100 га на двох. Купувати земельні ділянки для садівництва та особистого селянського господарства в межах населеного пункту стане легше та швидше, оскільки нотаріуси звільнені від проведення численних перевірок та повідомлень сторін. Удосконалено механізм реалізації переважного права на купівлю земельної ділянки та укладання угоди купівлі-продажу.

Посилено заборону придбання земель підсанкційними особами.

Впроваджується публічний Моніторингземельних відносин.

Оскільки наразі відсутня єдина відкрита база даних про стан розвитку земельних відносин у країні, створення комплексної системи публічного земельного моніторингу забезпечить прозорість та доступність інформації про ринок землі та інші важливі аспекти управління земельними ресурсами в Україні.

Моніторингова система надасть усім зацікавленим сторонам доступ до ключових показників ринку земель та стану земельних відносин - аж до рівня громад, що сприятиме поліпшенню якості даних в офіційних реєстрах, розширить можливості громад щодо управління своїм земельним банком, забезпечить базу для глибшого статистичного та економічного аналізу, допомагатиме вчасно виявляти вузькі місця та недосконалості у впровадженні земельного законодавства, і в цілому позитивно впливатиме на розвиток ринку земель.

**2.3 Актуальні проблеми ринку землі в Україні**

У сучасних умовах найбільш актуальними є питання о Регулюванням ринкових відносин в Україні є реформи в сфера землеволодіння. В останні десятиліття неефективність, нераціональність і споживче ставлення до землі, попри становлення ринкових відносин, ускладнили процес формування ринку землі. Незважаючи на те що Ґрунти України найродючіші і мають найвищу рівень землекористування у світі, головна мета реформи все ще не досягнуто - сформувати високопродуктивну землевласників і звернення земельних ресурсів і с.-г сектор як ключовий фактор економічного зростання. Невирішене

Ряд соціально-економічних проблем землекористування зумовлений відсутність виваженої державної політики. Загалом, маючи a значний сільськогосподарський потенціал, наша держава його не використовує повною мірою підвищити конкурентоспроможність економіки.

Саме тому дана тема є актуальною і потребує дослідження в контекст визначення змісту, проблем і перспективи державного регулювання ринку землі.

Місце України у світовому рейтингу орних земель за їх співвідношенням до загальної займаної площі - найвищий з результат 71,87%. Для України, яка проголосила а Європейський вектор побудови внутрішньої та зовнішньої політики, корисно буде врахувати досвід тих країни, найбільш схожі на нас у кількісному відношенні характеристика земельних ресурсів Європейського континенту.

Серед країн-членів Європейського Союзу Франція та Іспанія входять до двадцятки найбагатших країн світу.

Право власності на землю, земельні відносини – це питання які були актуальні вчора, сьогодні і будуть завжди актуальні. Серед основних нормативно-правових актів, що регулюють земельні відносини в Україні – це, перш за все, Конституція України, Земельного кодексу України, Цивільного кодексу Російської Федерації України, Податкового кодексу України та ін. Крім того, там є ряд інших законодавчих актів, про які ми поговоримо приблизно.

Запровадження та функціонування ринку землі в Україна прагне стабілізувати економіку країни шляхом реалізації економічний потенціал землі. Україна – це така країна добре забезпечені земельними ресурсами. На його території знаходиться третина чорноземів світу вона характеризується забезпеченість землею на душу населення серед європейських країн. сьогодні, наша держава має можливість забезпечити продовольством майже 180 мільйонів осіб на рік [1].

Водночас досить високий рівень розораності сільськогосподарські угіддя в Україні слід відзначити як a негативний фактор. У середньому цей показник становить 54% території.

Крім того, в окремих регіонах України оранка сягає майже 90%. Для порівняння: в зарубіжних країнах такий показник в середньому 35%, тоді як у Болгарії розораність 29,9%, Італії - 31, Франція - 33%.

У сільськогосподарському виробництві Польщі зайнято 11,2% активних робоча сила. Сільськогосподарські угіддя займають 47,1% території країни території, 35,2% рілля. Розпочалася земельна реформа в Польщі у 1991 р. із прийняттям Закону про державну с.-г Землеустрій, згідно з яким, на відміну від Латвії і Румунії було вирішено відмовити у реституції, але позови за повернення втрачених майнових прав розглядалися як цивільні закон. в індивідуальному порядку. Головною метою земельної реформи було формування прозорого ринку землі сільськогосподарського призначення створення сімейних ферм, охорона та збереження землі сільськогосподарського призначення. До 2016 року іноземців не пускали купити сільськогосподарську землю. Сьогодні вони мають на це право, якщо вони перебувають у шлюбі з громадянином Польщі та проживають у Польщі останні 2 роки або якщо вони проживали в Польщі 5 років, після отримання статусу ПМЖ. Землевласники можуть бути лише суб'єкти, які будуть вести господарську діяльність, особи повинні мати сільськогосподарську освіту (середню або вищий рівень) або досвід у цій сфері (на фермі). Там є також обмеження, що одна особа може володіти с.-г земельна ділянка не більше 500 га. У Німеччині 53 % Загальна площа цієї країни використовується як сільськогосподарські землі, половина з яких класифікується як менш придатний для вирощування сільськогосподарських культур.

В агропромисловому комплексі країни зайнято близько 20%. населення, тоді як безпосередньо в сільському господарстві — лише 1,3 %.

Сьогодні майже 100% сільськогосподарських угідь перебувають у приватній власності.

Скандинавські країни (Данія, Фінляндія, Швеція). характеризується значними екологічними податками та масштабна державна підтримка сільгоспвиробників. Земля політика заснована на припущенні, що фермер повинен жити далі свою землю і самостійно вести господарство. Незважаючи на відсутність абсолютних обмежень на придбання землі для обох іноземців і громадян цих країн, на практиці так і є важко отримати права власності через низку вимоги до фермерської освіти, місця проживання та дуже високі екологічні стандарти. Сполучене Королівство і Ірландія має найбільш лібералізовану політику регулювання ринку сільськогосподарських земель, що зумовило високий рівень ефективність і продуктивність у секторі. Однак, cередня вартість сільськогосподарських угідь в Ірландії та Великобританії дорівнює на порядок вище, ніж у більшості країн ЄС, які часто є перешкодою для розвитку та динаміки ринку, як не кожен може дозволити собі купити землю та займатися господарством. У країнах Півдня (Італія, Іспанія, Португалія та Греція) ринок для сільськогосподарські землі освоєні, відкриті та досить вільні. Винятком є Греція, де існує офіційний ринок для купівля-продаж, але насправді ринок дуже недостатньо розвинений через відсутність розробленого інвентарю, прогалини в законодавстві, значна бюрократія та корупція.

Греція – яскравий приклад того, в якому стані ринок землі показник загального економічного розвитку країни політики. Але в Італії, наприклад, найвищий податок для реєстрація угоди - 18% від ціни угоди, що значно збільшує загальну вартість придбання сайт.

Щоб охарактеризувати основні передумови до становлення та розвиток ринку землі України, необхідно дати визначення таким поняттям, як «ринок землі» та «обіг землі».

Для П.Т. Саблуком, ринок землі є сферою економічного відносини, що виникають у процесі її обігу. «Земля ринок» і «обіг землі», як зазначає вчений, є різні поняття. Однак він вважає, що ринок є ширше за значенням і включає, крім системи земельних угод, механізмів та інфраструктури, що забезпечити їх. Земельний обіг П.Т. Саблук визначає як сукупність договори із землею [2].

Визначення земельного обороту як «здійснюваного в відповідно до цивільного законодавства та особливостей, передбачених землею права, перехід права власності, інших прав на землю на цивільні правочини, а також цивільні правочини, дозволені земельним законодавством" пропонує С. І. Герасін [3]. Таким чином, в українському законодавстві термін «циркуляція» вживається для позначення руху, руху о речі, предмети та перехід прав на них.

На це звертає увагу Льовочкіна, за словами якої «обіг» — це процес кругообігу (руху) об'єктів, у тому числі перехід прав на них, що є регулюється в установленому законом порядку залежно від сфера правовідносин. Кругообіг - це процес руху об'єкт від одного предмета до іншого. У той же час, Обіг землі, на відміну від інших видів обігу, є пов'язані з переходом правового титулу на землю, при цьому для інших об'єктів обіг можна інтерпретувати більше широко, як, скажімо, транспортування, транзит тощо [4]. Так, А.Г.Арнаут, враховуючи дослідження.

Румунські вчені, визначають «ринок землі» як систему правові та економічні відносини з перерозподілу землі між їх власниками, користувачами та особами, які бажають ними стати власники або користувачі землі, засновані на земельному та цивільному праві та конкуренція попиту та пропозиції [5]. Подібної позиції дотримується за Г.М. Дудич, який уточнює, що перехід права власності земельної ділянки або право користування нею має здійснюватися на конкурентного попиту та пропозиції [6]. Проаналізувавши наведених визначень, ми схильні вважати, що інтеграл Особливістю ринку землі є перехід прав на землю на основі попиту та пропозиції, яка здійснюється на правових механізмів, і тому в цілому погоджуються з визначення

Науковець наголошує, що перш за все ринок землі Урегульовані чинним законодавством суспільні відносини, що виникають у здійснення прав держави та місцевого самоврядування на землю від імені українського народу, а також здійснення фізичні та юридичні особи, держава та територіальні громади гарантований Конституцією суб'єкт України права власності та інші права на землю, формування та функціонування інфраструктури ринку землі, самоврядне регулювання ринку землі на національному, регіональному та місцевому рівнях, що забезпечують захист прав учасників ринку землі. Натомість обіг землі М. В. Шульга визначає як регламентовані правилами струму законодавства суспільні відносини, що виникають між суб'єктів у процесі переходу прав на конкретну земельну ділянку на на підставах та в порядку, встановлених законом, договором або рішення суду [7]. Тобто, на думку вченого.

Поняття «ринок землі» - це, перш за все, економічне і соціальна категорія. Більш правовим є поняття «обіг землі».

Фактично означає передачу певних прав на землю від одна особа іншій.

Таким чином, обіг землі можна визначити як сукупність регулюються правові суспільні відносини, у процесі яких там відбувається законодавчий перехід права власності на землю від людини до іншої. Земельний оборот вважається основою ринок, але реалізація угод із землею робить не доводять існування повноцінного ринку.

Один із головних документів, який, власне, запустить землю ринку юридично є Закон України «Про внесення змін до Деякі законодавчі акти України про умови Обіг земель сільськогосподарського призначення» від 31.03.2020 р. Вх набуває чинності 1 липня 2021 року та частково розкриває механізми, які дозволять фізичним, юридичним особам та органи місцевого самоврядування бути активними, законними учасниками землі процесів, у тому числі купівлі-продажу, відчуження земельних ділянок, що тривалий час перебуває під мораторієм.

Висновки до розділу 2

Хоча земельна реформа в Україні набула головної мети реформування: ліквідація колгоспно-радгоспної та державної сільськогосподарської земельної власності (перехід землі з державної власності у приватну), однак не було завершено, тобто повна приватна власність на земельні ділянки сільськогосподарського призначення та приватну землю ділянок ринкових інструментів не було сформовано. Такі обставини завадили всебічне включення цих ресурсів у ринковий обіг, блокували сільське господарство та переробну промисловість інвестиційні процеси та зруйновано робочі місця та соціальну інфраструктуру в сільській місцевості.

Земельні відносини в Україні на сьогодні незбалансовані, погано врегульовані, законодавчо спірне (земельні відносини регулюються понад 10 законами) та несприятливий для власників землі, малого та середнього бізнесу (фермерське господарство) та інвестори.

У суспільстві немає злагодженості щодо земельної реформи благоустрій, запуск ринку земельних ділянок та контроль за впровадженням реформи.

У державі відсутня інфраструктура ринку земельних ділянок, у тому числі земель сільськогосподарського призначення.

Для впровадження та ефективного функціонування ринку землі в Україні, необхідно звернути увагу на реалізацію програм і заходів з формування інфраструктури геопросторових даних, а також, використовуючи досвід європейських країн, провести інвентаризацію земель за допомогою академічної спільноти формують зведений нормативний документ, що об’єднує нормативно-правові та підзаконні акти які регулюють земельні відносини в Україні.

**3 НАПРЯМИ ВДОСКОНАЛЕННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ**

**3.1 Вивчення європейського досвіду функціонування ринку землі**

Позитивних результатів землекористування у країнах-членах ЄС, як правило, досягають завдяки системному підходу до розв’язання проблем трансформації земельних відносин з урахуванням економічних, соціальних та екологічних чинників, а саме:

* наявності довготермінової стратегії розвитку аграрного сектора;
* прозорої нормативноправової бази з регулювання земельних відносин, що є передумовою сталого землекористування;
* дієвого контролю за дотриманням земельного законодавства у частині раціонального використання й екологізації землекористування, що знижує масштаби екологічно необгрунтованої практики використання орендованих земель;
* державного фінансування заходів щодо поліпшення угідь і здійснення еколого-агрохімічного ґрунтового обстеження;
* інтенсифікації виробництва за рахунок оптимізація забезпеченості аграрної сфери трудовими ресурсами «Рис.7».

Рисунок 7 – Землемісткість робочого місця та продуктивність персоналу в сільському господарстві України та європейських країн

Порівнюючи інші країни за показником землемісткоті робочого місця можна сказати, що Україна посідає одне з провідних позицій в Європі, а якщо порівнювати за обсягом виробництва валової продукції на одного зайнятого у сільському господарстві поступається усім країнам-членам ЄС.

Показники землекористування у країнах-членах ЄС доводять про ефективне використання земельних ресурсів та їх високу продуктивність. З порівняльною характеристикою можна ознайомитися в таблиці 2.

Таблиця 2.Порівняльна характеристика стану земельних ресурсів в європейських країнах та Україні

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показник | Україна | Європа | ЄС | Україна, % до | |
| Європи | ЄС |
| Площа земельної території, млн. га | 60,4 | 1015,6 | 437,4 | 5,9 | 13,8 |
| Запаси чорноземів, млн.га | 28,0 | 84,0 | 18,0 | 33,3 | 155,6 |
| Площа с.-г. земель, млн. га | 42,7 | 474,8 | 177,7 | 9,0 | 24,0 |
| Площа орних земель, млн. га | 32,5 | 277,8 | 115,7 | 11,7 | 28,1 |
| Частка орендованих с.-г. угідь, % | 97,0 | 62,0 | 53,0 | 156,5 | 183,0 |
| Площа зрошуваних земель, млн.га | 0,5 | 20,8 | 11,1 | 2,4 | 4,5 |
| Експорт зернових, млн.т | 34,8 | 130,0 | 38,5 | 26,8 | 90,4 |
| Припадає с.-г. землі на 1 жителя, га/особу | 0,7 | 0,6 | 0,4 | 116,7 | 175,0 |
| Ціна за 1 га земель с.-г. призначення, тис.дол.США | - | 3,7 | 7,2 | - | - |

Маючи великий земельний потенціал, наша країна не використовує його повністю для виробництва конкурентоспроможної якісної продукції та розвитку сільськогосподарських земель.

Багато товаровиробників нашої країни застосовують є екстенсивний метод господарської діяльності, не мають доступу до кредитних коштів, запровадження монокультури й порушення науково обґрунтованих норм виробництва.

В нашій країні велика площа еродованих земель - становить близько 17 млн га, а це становить приблизно 41 % від загальної кількості сільськогосподарських угідь.

Через процеси ерозії держава має величезні економічні збитки, вони становлять 9,1 млрд грн, а втрати грошової вартості земель у 1,5­ 2 рази більші, ніж сумарна виручка від експорту сільськогосподарської продукції.

Існують також втрати гумусу через мінералізацію та ерозію - щорічно становлять 32-33 млн т, що еквівалентно 320-330 млн т органічних добрив.

Однією з причин незадовільного стану використання земельних ресурсів є незавершення трансформації земельних відносин, відсутність інституційного забезпечення раціонального землекористування, володіння й розпорядження. Основою земельної реформи у країнахчленах ЄС стало формування приватної власності на сільськогосподарські землі. Ринки купівлі-продажу та оренди земель створювалися через приватизацію державних земель і повернення земель, що були конфісковані, попереднім власникам або їх спадкоємцям .

Історичний розвиток обороту європейських країн підтверджує, що ринкові механізми не є самостійними, а обов’язково потребують втручання та контролювання державою. Функціонування ринку земель забезпечується формальними та матеріальними гарантіями власності й обігу, стабільністю державної і місцевої політики відносно землеволодіння, розпорядження та користування.

Виокремленими у процесі дослідження складовими ефективного формування й стабільного функціонування ринку сільськогосподарських земель у країнах-членах ЄС є:

* державне регулювання;
* земельний кадастр;
* спеціалізовані земельні установи;
* ринковий механізм оцінки землі та орендні відносини.

Давайте розглянемо кожне з них докладніше. Економічний розвиток європейських країн показує про посилення державного впливу на аграрне виробництво та земельний ринок. Це було досягнуто шляхом створення належного контролюючого нормативно-правового поля, застосовано низки економічних важелів впливу держави на суб‘єктів сільськогосподарського підприємництва, обмеження прав приватної власності на землі сільськогосподарського призначення.

У країнах-членах ЄС, як наприклад, Чехія регулює максимальну величину земельної власності на сім’ю, Литва контролює та моніторить дотримання власниками та землекористувачами цільового призначення земельної ділянки та підтримання рівня її родючості, Франція встановлює правила щодо одержання дозволу на купівлю сільськогосподарських земель, Болгарія регулює трансформацію земель з однієї категорії в іншу [11].

Існуючі обмеження до способів землекористування закріплені відповідними нормативно-правовими документами, а за їх порушення передбачено адміністративну відповідальність власників або орендарів земельних ділянок.

Друга складова це земельний кадастр. У країнах-членах ЄС створено систему управління земельними ресурсами, головною метою якої є підтримка дієздатного й ефективного ринку землі. Управління земельними ресурсами включає кадастрові зйомки, базу реєстрації прав та земельно-інформаційну систему для забезпечення доступу до необхідної інформації, зокрема через мережу Інтернет і засоби електронного урядування.

Для більшості країн-членів ЄС земельний кадастр є основою управління земельними ресурсами, тому що саме він забезпечує просторову цілісність та унікальну ідентифікацію земельних ділянок, створює гарантії сталого і безпечного землеволодіння та ефективного державного управління земельними відносинами.

Ключовою функцією кадастру є надання суспільству повноцінного доступу до просторових даних про земельні ділянки з метою уникнення корупції під час операцій купівлі-продажу сільськогосподарських земель.

Наступною ланкою є створення спеціалізованих установ. Для започаткування функціонування ринку сільськогосподарських земель у країн-членів ЄС було створення спеціалізованих установ для управління землями державної власності:

* в Словаччині - Словацький земельний фонд;
* в Польщі - Агентство сільськогосподарської нерухомості;
* в Литві - Національна земельна служба;
* в Латвії - Державна земельна служба;
* в Данії - Департамент консолідації земель;
* в Нідерландах - Служба управління землями і водами;
* в Болгарії - Національна компанія “Земля”.

Зазначені установи в кожній державі надають кредити товаровиробникам, здійснюють управління державними землями, консолідації подрібнених земельних ділянок, забезпечують розвиток сільських територій.

Створення даних державних організацій дало можливість уникнути проблемних ситуацій при знятті мораторію на продаж земель, встановити фіксовані ціни на сільськогосподарську землю, запобігти розпорошенню земельних паїв, захистити права фермерів, сформувати єдину національну базу сільськогосподарських земель.

Останьою складовою є оцінка землі. В європейських країнах вартість земельної ділянки оцінюють із розрахунку продуктивності або у результаті визначення її справедливої ринкової вартості на основі відповідних цін купівлі-продажу землі.

Періодично відбувається переоцінка землі у зв’язку з можливою зміною її ринкової вартості. Середньорічний чистий дохід від земельної ділянки обчислюють за останні 15 років, за винятком двох найбільш урожайних і двох наймеш урожайних.

Характерним є те, що потенціал землі оцінюється відповідно до ефективності її використання, а не лише з урахуванням ринкової вартості, яка утворюється за співвідношенням попиту та пропозиції.

Основним інструментом збільшення розмірів землекористувань у країн-членів ЄС є оренда. Частка орендованих земель в Угорщині та Естонії становить від 60 %, в Болгарії до 90 % у розмірі земельного масиву. В цілому орендовані угіддя у загальній площі землекористування в європейських країнах становлять 53 % і мають тенденцію до збільшення за рахунок ринкових операцій із сільськогосподарськими землями.

Одна із найменших та найбільших розмірів орендної плати у країнах-членах ЄС становить від 20 євро за 1 га це в Литві та до 400 євро в Італії, залежно від якості та цільового призначення земель [11].

У договорах оренди обов’язковим пунктом є умова про адміністративну відповідальність за погіршення стану земель. Завдяки ефективному функціонуванню механізму оренди земель у країнах-членах ЄС відбувається активний розвиток підприємницької діяльності в аграрному секторі.

У сформованих підприємствах ринкового типу активізувалися процеси кооперації товаровиробників, що у сукупності сприяє забезпеченню продовольчої безпеки й нарощуванню експортного потенціалу аграрної продукції.

Основними компонентами типової інфраструктури європейського земельного ринку є: банки, біржі, аукціонні фірми, тендерні, конкурсні комісії, брокерські контори та ріелторські підприємства, уповноважені органи із землеустрою, наглядові ради, консультаційні фірми, маркетингові організації, установи нотаріату, страхові компанії, інформаційні центри, засоби масової інформації та рекламні агентства, спеціалізовані навчальні заклади з підготовки спеціалістів для системи інфраструктури земельного ринку.

Діяльність цих структур у країнах-членах ЄС спрямована на захист конституційних прав власників земельних ділянок, підвищення інвестиційної привабливості сільського господарства і встановлення об’єктивної вартості земельних ділянок у процесі їх ринкового обороту.

Злагоджене функціонування інфраструктури сприяє запобіганню спекуляції земельними ділянками сільськогосподарського призначення та поліпшенню координаційних механізмів при землекористуванні.

У країн-членів ЄС охорона земель має досить високий рівень. Під екологічним захистом держави знаходяться понад 5 % сільськогосподарських земель, які потребують відновлення.

Державні органи управління й місцеві владні структури таких держав, як Іспанія, Бельгія, Німеччина, Франція вимагають від власників землі здійснювати землеохоронні заходи відповідно до їх планів і під їхнім контролем.

Землемеліоративні роботи проводяться за рахунок коштів державного бюджету та фінансової підтримки у рамках Спільної аграрної політики ЄС. Відповідно до історичних особливостей формування приватної власності на сільськогосподарські землі найбільш близькі умови до вітчизняних щодо розвитку ринку земель сформувалися у ряді європейських країн: Болгарії, Естонії, Латвії, Литві, Польщі, Румунії й Угорщині. Основною спільною рисою для відібраних країн та України є те, що формування приватної власності на землю здійснювалося через послідовне роздержавлення колишніх сільськогосподарських кооперативів і державних господарств у підприємства та господарства.

Процеси трансформації земельних відносин проходили у декілька періодів, залежно від історичних особливостей формування приватної власності у країнах та рівня їх соціально-економічного розвитку. Країни-члени ЄС такі як Болгарія, Естонія, Латвія, Литва, Польща, Румунія, які мали подібну до української модель розвитку аграрного сектора економіки, що ґрунтувалася на колективізації або радгоспному виробництві, провели земельну реформу на початку 1990-х років минулого століття (табл.3).

Таблиця 3 - Трансформація земельних відносин

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Країна | Початок земельної реформи | Частка с.-г. у ВВП, % | Сільське населення, % | Землі с.-г.призначення, % | Ринок с.-г земель | Ціна за 1га с.-г. земель, тис.дол. США |
| Болгарія | 1990р. | 6,7 | 27,5 | 60,4 | Обмежено | 4,6 |
| Естонія | 1990р | 4,3 | 30,4 | 22,3 | Дозволено | 5,2 |
| Латвія | 1991р | 4,1 | 31,1 | 29,2 | Обмежено | 1,2 |
| Литва | 1991р | 4,0 | 33,0 | 44,8 | Дозволено | 1,4 |
| Польша | 1990р | 4,2 | 39,0 | 48,6 | Обмежено | 10,3 |
| Румунія | 1990р | 6,4 | 44,1 | 32,1 | Дозволено | 6,1 |
| Угорщина | 1989р | 4,1 | 31,4 | 59,0 | Заборонено | 4,2 |
| Україна | 1991р | 10,2 | 31,0 | 71,3 | - | - |

В її основу покладено реституцію - повернення землі колишнім власникам й аукціонний розподіл земель із подальшою поетапною лібералізацією доступу до них іноземного капіталу.

В кожній із країн-членів ЄС приватна власність і ринок сільськогосподарських земель формувалися з визначеними цілями:

* Латвія, Литва та Болгарія мали за мету - забезпечення високого рівня ефективності аграрного виробництва ;
* Польща, Угорщина - розробка механізму соціального захисту населення, що проживає у сільській місцевості.

Основними проблемами при трансформації земельних відносин у країнах-членах ЄС стали: створення збалансованого постіндустріального ринку, залучення прямих інвестицій в аграрний сектор та мотивація фермерів до виробництва продукції з максимально високою доданою вартістю.

Здійснюючи реформи, країни-члени ЄС не переймали чийсь досвід, копіюючи його, вони дотримувалися високих соціальних стандартів і ефективних методів виробництва за рахунок лібералізації та вивільнення ринку з-під левової частки регуляторних обмежень щодо умов купівлі-продажу сільськогосподарських земель, механізму проведення аукціонів і концентрації земель.

Позитивними результатами трансформації земельних відносин та формування ринку сільськогосподарських земель у країнахчленах ЄС стало підвищення ефективності використання земель, одержання максимальної віддачі з кожної одиниці площі за мінімальних витрат, нарощування виробництва й експорту продукції, формування ставлення до землі як до особливої цінності.

Ефективного землекористування вдалося досягти за активної ролі держави, яка забезпечує охорону земель як найважливішого природного ресурсу, створює правові, економічні та організаційно-технологічні умови для відтворення й підвищення родючості ґрунтів.

Обґрунтовуючи перспективи розвитку земельних відносин в Україні, слід враховувати й негативні наслідки земельних реформ у країнах-членах ЄС, які вплинули на ефективність використання земель, залучених у ринковий обіг.

Наприклад в Естонії це фрагментація та подрібнення земельних масивів, зумовлені процесами приватизації, в Латвії та Литві це відсутність ефективного механізму застави земель за іпотечними кредитами, в Болгарії - диспропорції, зумовлені обмеженістю фінансових ресурсів у сільськогосподарських товаровиробників для купівлі землі.

Значною перешкодою розвитку земельного ринку стали високі операційні витрати, пов’язані з купівлею-продажем землі, до яких входять нотаріальні, податкові й інші адміністративні збори (Литва, Естонія), які становлять 10-30 % вартості трансакції на ринку земель.

В Україні неможливо скопіювати досвід окремої країни з формування ринку сільськогосподарських земель і досягти аналогічних економічних, екологічних та соціальних результатів. Завершення земельної реформи й запровадження ринку сільськогосподарських земель не розв’яже усі наявні проблеми вітчизняного аграрного сектора, адже вони мають комплексний характер.

Досвід розвитку європейського сільського господарства переконує, що неможливо абсолютизувати приватну чи державну форми землеволодіння і землекористування, кожна з них має свої переваги й недоліки залежно від інституційного поля, в якому працюють товаровиробники. Висновки.

Практика країн-членів ЄС довела, що розвинений і добре інституціоналізований земельний ринок забезпечує розподіл прав власності на землю таким чином, що досягається раціональне використання земельних ресурсів та пов’язаних із ними господарських активів. Аналітичний огляд і результати дослідження еволюційних особливостей процесу трансформації земельних відносин у Болгарії, Естонії, Латвії, Литві, Польщі та Румунії дали змогу виділити основні елементи формування повноцінного ринку сільськогосподарських земель, а саме: кадастр, спеціалізовані земельні установи, ринковий механізм оцінки землі, орендні відносини й державне регулювання.

Ефективність функціонування ринку сільськогосподарських земель можна визначати тільки у контексті того, чи досягає держава цілей, які вона ставила при трансформації земельних відносин. Якщо це соціальний механізм для захисту населення, як теоретично передбачалося в Угорщині, то успіхом є розвиток сільських територій. Якщо ж головний пріоритет у державі - розвиток сільського господарства та підвищення його ефективності, то дана стратегія не потребує участі значної кількості трудових ресурсів і орієнтується на великі земельні ділянки, ефективні виробничі потужності й економію на масштабах - як, наприклад, у Латвії. У країнах-членах ЄС не існує абсолютно вільного земельного ринку та необмеженого права приватної власності на землю, безконтрольних операцій з її купівлею-продажем.

У Болгарії, Естонії, Польщі й Румунії окрім економічних методів регулювання земельних відносин і земельного ринку дедалі ширше застосовуються адміністративно-правові важелі. Державні органи управління, місцеві владні структури зобов’язують власників землі здійснювати меліоративні та охоронні заходи за відповідно розробленими і контрольованими планами, вилучають земельні ділянки, які використовуються неефективно, й перепродають їх на аукціоні. Досвід трансформації земельних відносин у країнахчленах ЄС доводить, що лише дієздатна держава, з високим рівнем співпраці усіх гілок влади та розвиненими ринковими інститутами, спроможна гарантувати права власності, набуті у процесі укладення ринкових угод.

Виходячи з історичного досвіду країнчленів ЄС у запровадженні ринку сільськогосподарських земель, пріоритетними цілями державної політики України у процесі формування земельного ринку є: удосконалення методики оцінки сільськогосподарських земель, яка враховувала б як природні, так і ринкові чинники; створення нормативно-правової бази та системи автоматизованого ведення державного земельного кадастру; включення земельних активів до статутних фондів сільськогосподарських підприємств, що дасть можливість зберегти цілісні земельно-майнові комплекси в аграрному виробництві й забезпечити доступ власників таких підприємств до кредитних ресурсів; запобігання надмірного розпорошення сільськогосподарських угідь і раціоналізація землекористування [11].

Ще одним із важливих аспектів для аграрної промисловості країни є методи оцінювання земельних угідь.

Найцікавішим і найціннішим для України є досвід таких високорозвинених держав, як Німеччина, Великобританія, Канада, Іспанія, Швейцарія, Казахстан, Франція та інші.

У Великобританії застосовуються два методи оцінки: на основі потенційної і на основі фактичної продуктивності ґрунтів. Під час оцінки землі за першим методом увага звертається на причини, що впливають на родючість, такі як клімат, географічне положення, рельєф місцевості, глибина і склад ґрунту, потужність гумусового горизонту та ін. Тобто основним показником є механічний склад ґрунту.

Існує п’ять класів земель різного ступеня продуктивності. Основним критерієм віднесення земель до того чи іншого класу є відмінності у кліматичних умовах, якість ґрунтів, місцезнаходження і рельєф.

Після оцінки земель за природними факторами здійснюється економічна оцінка в межах виділених на першому етапі класів земель, яка базується на показнику стандартної чистої продукції.

Вартість земельних ділянок розраховується шляхом капіталізації вартісної величини чистої продукції. Крім того, у Великобританії існує спосіб оцінки за врожайністю сільськогосподарських культур. Враховується, що оцінка землі однієї культури може не відповідати відносній оцінці землі інших культур.

Така невідповідність може бути скоригована шляхом порівняння врожаїв. Оцінка земель у Великобританії проводиться кожні 5 років, що дає змогу переводити землі до більш високого класу у разі усунення обмежувальних чинників за допомогою використання досягнень сільськогосподарської науки та техніки.

У Німеччині також велику увагу приділяють оцінці земель сільськогосподарського призначення. З 1965 року оцінка земель сільськогосподарських підприємств у Німеччині також ділиться на два етапи, такі як агрокліматична та економічна оцінка, на основі яких визначається так звана «виробнича можливість» земельних ділянок. Для цього використовуються відносні оцінки земельних ділянок. Оцінки в балах відображають відносну родючість ділянки щодо «еталонної» ділянки, тобто ділянки з оцінкою 100 балів.

Потім отримані бали земельної ділянки уточнюються відповідно до економічних і організаційно-виробничих чинників, таких як розташування щодо транспортних комунікацій і ринків збуту, рівень цін і заробітної плати тощо. Вартість земельної ділянки сільськогосподарського призначення виражається в капіталізації об’єктивного чистого доходу.

За результатами оцінки землі сільськогосподарського призначення в Німеччині поділяються на сім основних груп:

1. кращі землі;
2. дуже добрі землі, придатні для вирощування усіх вимогливих культур;
3. добрі землі, придатні для вирощування цукрових буряків і пшениці;
4. землі середньої якості, місцями придатні для вирощування пшениці, але переважно – для жита, вівса, кормових буряків;
5. землі задовільної якості, придатні для вирощування жита, вівса, кормових буряків, картоплі;
6. погані землі, придатні для жита і картоплі;
7. найгірші землі, придатні для жита і люпину.

У Німеччині основою для оцінки вартості землі є оцінка реальної вартості ділянки. Вона передбачає декілька етапів, таких як:

1) визначення якості землі – відбувається на основі коефіцієнтів для різних видів ґрунті та видів використання землі; вводиться поправка на ступінь використання землі (1 – оптимальне, 7 – занедбане);

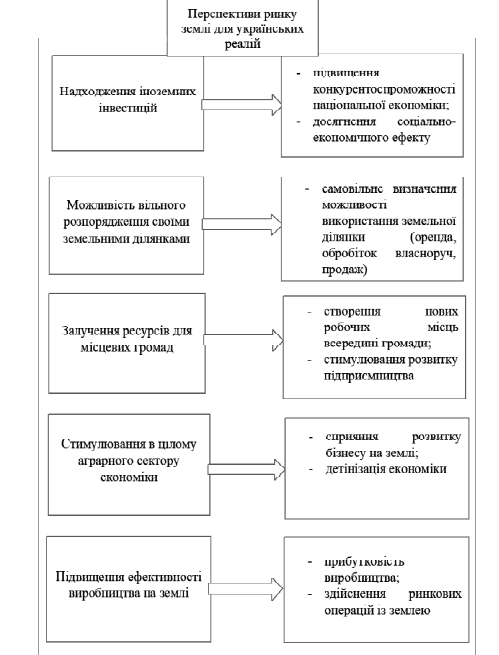
2) оцінка родючості землі – визначається також на основі коефіцієнтів, розрахованих на 1 га землі;

3) врахування таких параметрів, як місце розташування ділянки, віддаленість від основних магістралей, регіональний рівень цін, заробітної плати;

4) розрахування середнього для господарств коефіцієнта, який є офіційним показником для податкових платежів та інших операцій.

Як і в більшості країн Європи, в Угорщині, Румунії, Чехії, Словаччині оцінка земель розпочинається з дослідження ґрунту – бонітування. В основу бонітування покладені чинники, що мають постійний характер, такі як ґрунт, клімат, рельєф.

Після вивчення європейського досвіду функціонування ринку землі спробуємо окреслити його перспективи і для України. На нашу думку, основними з них є такі (рис. 1):



Дотримання зазначених перспектив дозволять забезпечити перехід української економіки на провідний шлях розвитку з урахуванням європейського досвіду розвинених країн.

**3.2 Перспективи розвитку земельних відносин та ринку землі в Україні**

Агропромисловий комплекс є єдиною галуззю української економіки, яка, як не дивно, має не відчули падіння фінансових показників. Це означає узагальнене значення цих показників для всієї України. Агропромисловий комплекс дає понад 43% валютних надходжень державна скарбниця. У 2016 році експорт аграрної продукції склав 15,2 млрд доларів США (Мін. аграрної політики та продовольства України).

Відносини селян і держави не такі, як, наприклад, в ЄС країни. В. Колюбакін (2016) зазначає, що агропромисловий комплекс щорічно забезпечує до доходів держави 93 млрд грн, поки тільки з державного бюджету виділено 5,5 млрд грн на утримання галузі, що у 18 разів менше. Крім того, слід підкреслити, що банківські установи не завжди готові фінансувати аграрний сектор. Тому Україні потрібні інвестиції, на чому наголошує у працях В. Уланчук та ін. (2017). Водночас аграрний сектор вважається одним із основних джерел прибутку до державного та місцевих бюджетів.

За останні два десятиліття питання земельної реформи та відкриття ринку землі сільськогосподарського призначення. Конституція України чітко визначає питання власності на землю як ключовий елемент земельної політики. Земельний кодекс України (25.10.2001 р. № 2758-III) остаточно вирішено проблему власності на землю.

Він визначає три рівноправні форми власності: приватну, комунально-держ. Україна стала на шлях земельної реформи в 1992 р., одночасно прийнявши нову ред Земельного кодексу та прийняття Постанови від

Верховна Рада України “Про прискорення Земельна реформа та приватизація землі». Ці документи декларували право громадян на приватну власність на землю. Проте в цілому в Україна в 1992–1994 рр., процес змін землеволодіння відбувалося повільно.

10 листопада 1994 р. Указом Президента України “Про невідкладні заходи щодо прискорення Земельна реформа у сфері сільського господарства Виробництво». Цей указ свідчить про початок переходу землі від держави до колективної власності реформованого с.-г підприємств. У такий спосіб майже всі колгоспи ім були реформовані. На їх основі створено нові колективні сільськогосподарські підприємства, кооперативи та акціонерні товариства були створені компанії. Отримали землю с державне майно у колективну власність підтверджені державними актами на право власності на землю.

України - потенціал земельних ресурсів (сіль ськогосподарських угідь), який становить близько 2/5 від сумарного природноресурс ного потенціалу держави. В цілому, земельні ресурси є головною природною продуктивною силою у 20 з 24 областей України та АР Крим.

Наступним кроком земельної реформи стала Указом Президента України від серп 8, 1995 «Про механізм розподілу процедур землі, передані у колективну власність сільськогосподарських підприємств і організацій». Цим указом було розпочато паювання земель колективних сільськогосподарських підприємств між їх членами та видача сертифікатів на земельні частки (паї).

Указ Президента України від «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектору економіки» від 3 грудня 1999 р. визначено, що реформування протягом строку Грудень 1999 – квітень 2000 колективних сільськогосподарських підприємств на основі приватної власності землі та майна; надання всім членам сільськогосподарським підприємствам право виходу з цих підприємств із земельними ділянками (паями) та майновими паями та створювати приватні (приватно-орендні) підприємства, селянські (фермерські) підприємства, товариства, інші суб'єкти господарювання, засновані на приват власність.

Тому в ході земельної реформи Україна вдосконалила механізми регулювання земель відносини, що розвивають нормативну та експертну оцінку земель сільськогосподарського призначення та земель несільськогосподарського призначення, а також земель населених пунктів. Це створено передумови для введення в ринковий обіг і формування ринку сільськогосподарських угідь.

На початку 2000-х років, розуміючи суспільний резонанс і намагаючись запобігти неконтрольованому перерозподілу землі, законодавча заборона обороту землі сільськогосподарського призначення було обґрунтовано (Земельний кодекс Україна, 2001). Однак, на нашу думку, далі продовження мораторію не розглядається доцільно, бо сьогодні для селян там

Є тільки два варіанти: або обробляти землю самі (але переважна більшість сільське населення в Україні — люди похилого віку, які не справляється з роботою по господарству) або здати в оренду ціна, яку пропонують сільгоспвиробники. Всі вони можна отримати з власних земельних ділянок мізерно мало орендної плати від агрохолдингів. Якщо у людини є a вибір або продати, або здати в оренду, тоді є надія, що зросте вартість оренди (Краснолуцький, 2017).

Конституційні обмеження власності права громадян України затягнулися і втратили своє початкове значення. Відповідно до до Світового банку є лише 6 країн планета, де немає вільного ринку землі: Північна Корея, Куба, Венесуела, Конго, Таджикистан і Україна.

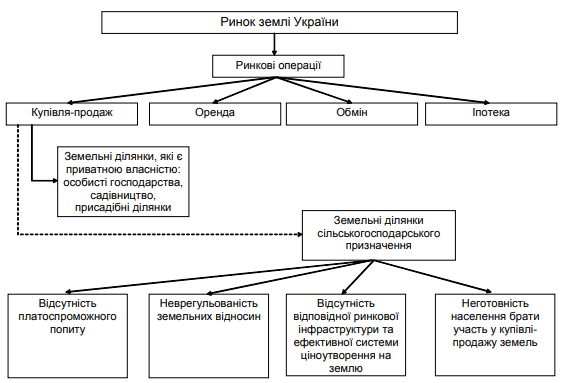
Проект Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» передбачає правовий вирішення питань щодо відкриття в ринку землі в Україні, запровадження особливого механізму обігу с.-г землі зі збалансованим дотриманням і охороною приватних, суспільних, суспільних і державних інтересів. Кінцевої мети – рентабельного та екологічно безпечного використання земель сільськогосподарського призначення – поки що немає досягнуто. Земельна реформа ще не завершена, відповідне законодавство не врегульовано.

Тому, можливо, потрібно визначитися Проблеми та перспективи менеджменту, найважчі та найважливіші кроки перед запровадження земельного обороту як основи для зміна національної економіки.

Загалом щодо ринку землі, який згідно з Конституцією України є основним багатства українського народу, думки в суспільстві розділені та протилежні. Перш за все, один має відповісти на питання чи є земля ринку в Україні. Звичайно, є, тому що мораторій на відчуження с.-г землі не безмежні, отже, категор землі, на які не поширюється дія статті 15 перехідних положень Земельного кодексу України, вважати повноцінними об'єктами ринку.

За даними Державного земельного кадастру України, Загальна площа землі в державі становить 60,3 млн. га, або 5,7% території Європи, на яку входять 42 млн. або майже 19% всієї європейської сільськогосподарські угіддя, в тому числі орні – 32,5 мільйона гектарів, що становить майже 27% орних земель у Європі. Тому близько 70% земель в Україні залишаються поза ринком.

Невирішені проблеми розвитку земельних відносин в національній економіці представлено на рис. 1 [1—2].

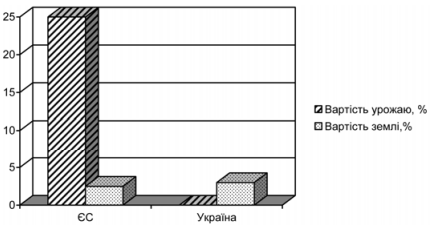


Ринок землі реалізується за допомогою таких ринкових операцій, як купівля продаж, оренда, іпотека, обмін (рис. 2).



У країнах ЄС орендна плата за використання сільськогосподарських земель в середньому становить 20—25% від вартості урожаю, або 2,5 % вартості землі, див. рис.

3.



Україна – одна з аграрних країн з найкращими умовами для рослинництва. Вона має великі можливості для примноження свого потенціалу. Для цього потрібні інвестиції, а запровадження ринку землі є дуже важливо в цьому плані, оскільки земля вважається найкращим у світі забезпеченням для отримання довгострокових кредитів.

Питання впровадження ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні вимагають використання адекватних методи їх вирішення, які мають враховувати як вітчизняний, так і зарубіжний досвід.

Перш за все, слід з'ясувати, якою буде майбутня модель розвитку сільського господарства, які форми аграрних підприємств надаватиметься пріоритет. Залежно від цього можна буде визначити шляхи та методи подальшої земельної трансформації в Україні. Світовий досвід показує, що є різноманітні моделі земельних відносин, які можуть бути ефективними, якщо вони відповідають національним інтересам і потреби країни.

Враховуючи цей досвід, можна стверджувати, що набагато ефективніше регулювати ринок землі ніж відтіснити його в «тінь». Законодавство багатьох країн передбачає наявність системи обмежень щодо обігу земель сільськогосподарського призначення залежно від економічної чи соціальної ситуації, що є прийнятним для України.

Висновки до розділу 3

Україна – одна з аграрних країн з найкращими умовами для рослинництва. Вона має великі можливості для примноження свого потенціалу. Для цього потрібні інвестиції, а запровадження ринку землі є дуже важливо в цьому плані, оскільки земля вважається найкращим у світі забезпеченням для отримання довгострокових кредитів.

Питання впровадження ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні вимагають використання адекватних методи їх вирішення, які мають враховувати як вітчизняний, так і зарубіжний досвід.

Перш за все, слід з'ясувати, якою буде майбутня модель розвитку сільського господарства, які форми аграрних підприємств надаватиметься пріоритет. Залежно від цього можна буде визначити шляхи та методи подальшої земельної трансформації в Україні. Світовий досвід показує, що є різноманітні моделі земельних відносин, які можуть бути ефективними, якщо вони відповідають національним інтересам і потреби країни.

Враховуючи цей досвід, можна стверджувати, що набагато ефективніше регулювати ринок землі ніж відтіснити його в «тінь». Законодавство багатьох країн передбачає наявність системи обмежень щодо обігу земель сільськогосподарського призначення залежно від економічної чи соціальної ситуації, що є прийнятним для України.

**ВИСНОВКИ**

У міру того, як суспільства стають складнішими, діапазон інтересів до землі та типи операцій змінюються які відбуваються ускладнюються. Крім простих операцій з продажу та оренди, можуть бути перша та вторинна іпотека, екологічні зобов'язання, сільськогосподарські квоти і т. д. все це можна купити або продати на ринку. Все частіше кадастровий облік є використовується не лише для підтримки передачі землі чи оподаткування землі, але й як інформаційна база для маркетинг товарів і послуг, не пов’язаних із землеволодінням, наприклад продаж страхових полісів або побутові речі.

Майбутні тенденції в такій складній сфері важко передбачити. Проте зрозуміло, що глобалізація означатиме, що ринки землі розглядатимуться в міжнародному контексті урядам буде запропоновано розглядати ринки землі цілісно, що включатиме екологічна політика. Сьогодні існує тиск з низки джерел, щоб вирішити це питання прав власності тих, хто проживає в неформальних поселеннях. Крім того, є необхідність підвищити відкритість і доступність якісної інформації про землю на благо всіх, а також зменшити вартість як інформації, так і реєстрації угод із землею та майном.

Розвиток у цих сферах відбуватиметься в короткостроковій та середньостроковій перспективі. У менш розвинутих економіки розвиток ефективного та ефективного ринку землі цілком може бути одним із найважливіші чинники, які визначатимуть економічну стабільність національної економіки.

Можливо, одним із найбільш далекосяжних впливів ринку землі є те, до чого він має призвести «краще громадянство». Вбачається, що приватна власність на землю заохочує підприємництво та зобов’язань і зменшує залежність від держави, дозволяючи урядам зосереджуватися на своїх інші обов'язки. Ті, хто добре розпоряджається землею, схильні займатися весь соціальний і демократичний процес. Ефективний ринок землі може створити більш сприятливий умови всередині країни, які в поєднанні з іншими економічними та соціальними факторами, мають сприяти кращому громадянству та кращому суспільству.

Хоча земельна реформа в Україні набула головної мети реформування: ліквідація колгоспно-радгоспної та державної сільськогосподарської земельної власності (перехід землі з державної власності у приватну), однак не було завершено, тобто повна приватна власність на земельні ділянки сільськогосподарського призначення та приватну землю ділянок ринкових інструментів не було сформовано. Такі обставини завадили всебічне включення цих ресурсів у ринковий обіг, блокували сільське господарство та переробну промисловість інвестиційні процеси та зруйновано робочі місця та соціальну інфраструктуру в сільській місцевості.

Земельні відносини в Україні на сьогодні незбалансовані, погано врегульовані, законодавчо спірне (земельні відносини регулюються понад 10 законами) та несприятливий для власників землі, малого та середнього бізнесу (фермерське господарство) та інвестори.

У суспільстві немає злагодженості щодо земельної реформи благоустрій, запуск ринку земельних ділянок та контроль за впровадженням реформи.

У державі відсутня інфраструктура ринку земельних ділянок, у тому числі земель сільськогосподарського призначення.

Для впровадження та ефективного функціонування ринку землі в Україні, необхідно звернути увагу на реалізацію програм і заходів з формування інфраструктури геопросторових даних, а також, використовуючи досвід європейських країн, провести інвентаризацію земель за допомогою академічної спільноти формують зведений нормативний документ, що об’єднує нормативно-правові та підзаконні акти які регулюють земельні відносини в Україні.

Україна – одна з аграрних країн з найкращими умовами для рослинництва. Вона має великі можливості для примноження свого потенціалу. Для цього потрібні інвестиції, а запровадження ринку землі є дуже важливо в цьому плані, оскільки земля вважається найкращим у світі забезпеченням для отримання довгострокових кредитів.

Питання впровадження ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні вимагають використання адекватних методи їх вирішення, які мають враховувати як вітчизняний, так і зарубіжний досвід.

Перш за все, слід з'ясувати, якою буде майбутня модель розвитку сільського господарства, які форми аграрних підприємств надаватиметься пріоритет. Залежно від цього можна буде визначити шляхи та методи подальшої земельної трансформації в Україні. Світовий досвід показує, що є різноманітні моделі земельних відносин, які можуть бути ефективними, якщо вони відповідають національним інтересам і потреби країни.

Враховуючи цей досвід, можна стверджувати, що набагато ефективніше регулювати ринок землі ніж відтіснити його в «тінь». Законодавство багатьох країн передбачає наявність системи обмежень щодо обігу земель сільськогосподарського призначення залежно від економічної чи соціальної ситуації, що є прийнятним для України.

**СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ**

1. Шебаніна О.В. Щодо проблеми землекористування та становлення в Україні раціонального ринку сільгоспземель / О.В. Шебаніна // Трансформація земельних відносин до ринкових умов господарювання : матер. Других зборів Всеукраїнського конгресу економістів-аграрників південного регіону України 11-13 січня 2009 р. – Миколаїв, 2009. – С. 30-36.
2. Ярмоленко В.П. Ринок землі: омана і реальність / В.П. Ярмоленко // Агроінком. –2006. – № 9-10. – С. 100-109.
3. Стороженко О.О. Приватна власність на землю – бурхливий розвиток, чи занепад? /О.О. Стороженко // Вісник Уманської державної аграрної академії. – 2001. – № 1, 2. – Умань,2001. – С. 72-73.
4. Месель-Веселяк В.Я. Реформування аграрного сектора України: здобутки і проблеми / В.Я. Месель-Веселяк // Економіка АПК. – 2003. – № 5. – С. 3-8.
5. Михасюк І.Р. Аграрний сектор АПК: Проблеми і шляхи вирішення / І.Р. Михасюк,Є.Й. Майовець. – Львів : Вид. центр ЛНУ ім. Івана Франка, 2001. – 230 с.
6. Саблук П.Т. Структурно-інноваційні зрушення в аграрному секторі України як фактор його соціально-економічного зростання / П.Т. Саблук // Економіка АПК. – 2004. – № 6. – С. 3-8.
7. Трегобчук В.М. Удосконалення земельних відносин в аграрній сфері : наук. доповідь /В.М. Трегобчук, Н.М. Скурська, В.Д. Яровий. – К. : Об'єднаний ін-т економіки НАНУ, 2004. – 47 с.
8. Трегобчук В.М. Методологічні засади формування та функціонування ринку сільськогосподарських земель / В.М. Трегобчук, Н.М. Скурська // Проблеми розвитку земельних відносин на засадах нового Земельного Кодексу України : матер. всеукр. наук. конф., м. Київ, 10-11 вересня 2002 р. – К., 2002. – С. 42-46.
9. Федоров М.М. Особливості формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні / М.М. Федоров // Економіка АПК. – 2007. – № 5. – С. 73-78.
10. Даниленко А.С. Формування ринку землі в Україні / А.С. Даниленко, Ю.Д. Білик. –К. : Вид-во "Урожай", 2006. – 277 с.
11. Шебанін В.С. Щодо напрямів удосконалення механізму земельних відносин в Україні / В.С. Шебанін, І.І. Червен, І.Д. Бурковський // Трансформація земельних відносин до ринкових умов господарювання : матер. Других зборів Всеукраїнського конгресу економістів-аграрників південного регіону України 11-13 січня 2009 р. – Миколаїв, 2009. – С. 12-18.
12. Шарафутдінова Н.В. Стан розвитку ринку землі в Україні / Н.В. Шарафутдінова //Землеустрій і кадастр. – 2004. – № 1-2. – С. 93-96.
13. Гнаткович О. Державне регулювання ринку землі / О. Гнаткович // В кн.: Екологоекономічні проблеми розвитку АПК : матер. Міжнар. наук.-практ. конф., 25-27 вересня 2002 р. – Т. 2. – Львів : Львівський ДАУ, 2002. – С. 164-167.
14. Янушевич Є. Формування ринку землі на регіональному рівні та стимулювання її використання (на прикладі Львівщини) / Є. Янушевич // Регіональні аспекти розвитку і розміщення продуктивних сил України : зб. наук. праць Тернопільської АНГ. – Тернопіль, 2000. –Вип. 4. – С. 108-109.
15. Державна служба статистики України:. Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://www.ukrstat.gov.ua/
16. Закон України «Про внесення змін до розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України щодо продовження заборони відчуження сільськогосподарських земель». — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://zakon0.rada.gov.ua
17. Закон України «Про оцінку земель»:. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://zakon2.rada.gov.ua
18. Земельний Кодекс України:. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://zakon3.rada.gov.ua
19. Землі сільськогосподарського призначення: права громадян України: [наук.-навч. посіб.] /[за ред. докт. юрид. наук, проф. Н.І. Титової]. — Львів: ПАІС, 2005. — 368 с
20. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок:. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://zakon2.rada.gov.ua.
21. Прутська О.О. Формування ринку землі в Україні: реалії та перспективи / О.О. Прутська // Зб. наук. пр. ВНАУ. — 2010. — № 4. — С. 11–18
22. Федоров М.М. Земельна реформа і розвиток ринку земельних відносин / М.М. Федоров //Економіка АПК. — 2011. — № 7. — С. 55–60.
23. Бандурка О.О., Попова С.М. Проблеми земельної реформи в Україні // Європейські перспективи. №12. 2013. С. 23–28.
24. Голян В., Петруха С., Забловський А. Земельна реформа в Україні: пріоритети та інституційні передумови поглиблення // Економiст. №8. 2017. С. 8–17.
25. Паутова Т.О., Шарий Г.І. Земельна реформа в Україні: актуальність, проблеми та перспективи реалізації // Інвестиції: практика та досвід. №15. 2017. C. 69–73. (Серія: “Державне управління”).
26. Титаренко Т.Г. Деякі аспекти управління земельними відносинами в умовах децентралізації влади. 2015. URL: http://www.dbuapa.dp.ua/konf/konf\_dridu/mup\_konf\_2015/pdf/46.pdf (дата звернення 10.10.2020).
27. Проценко О. Земельна децентралізація: що можуть отримати громади. 2017. URL: https://mind.ua/openmind/20175987-zemelna-decentralizaciya-shcho-mozhut-otrimati-gromadi (дата звернення 10.10.2020).
28. Земельна реформа // Урядовий портал. URL: https://www.kmu.gov.ua/diyalnist/reformi/ekonomichnezrostannya/zemelna-reforma (дата звернення 10.10.2020).
29. Дробот І.О. Децентралізація державного управління земельними ресурсами територіальної громади в Україні. 2015. URL: http://www.dridu.dp.ua/zbirnik/2015-02(14)/21.pdf (дата звернення 10.10.2020).
30. Третяк А.М., Третяк В.М., Третяк Н.А. Тенденції та наслідки земельної реформи в Україні у контексті якості життя і безпеки населення // Управління земельними ресурсами та землеустрій. №2. 2018. С. 12–21. (Серія: “Землеустрій, кадастр і моніторинг земель”).
31. Мартин А. Земельна реформа – це далеко не один лиш обіг сільськогосподарських земель // Офіс реформ. 2020. URL: <https://rdo.in.ua/article/zemelna-reforma-ce-daleko-ne-odyn-lysh-obig-silskogospodarskyh-zemel> (дата звернення 10.10.2020).
32. Ковалив Ю. Земельная реформа стала историческим решением для нашого государства // Украинская правда. 2020. https://www.pravda.com.ua/rus/columns/2020/10/19/7270399/ (дата звернення 20.10.2020).
33. Нів’євський О., Галиця О. Сільські громади та земельна реформа // Земельна реформа. 2020. URL: https://voxukraine.org/uk/silski-gromadi-ta-zemelna-reforma/ (дата звернення 10.10.2020).
34. Бєсєда О.Л. Сучасний стан та перспективи формування ринку землі в Україні.URL:https://www.pdaa.edu.ua/sites/default/files/nppdaa/2011/v2i3/37.pdf (дата звернення 11.05.2020).
35. Беззуб І.О. Ринок землі: українські реалії та європейський досвід: URL: http://nbuviap.gov.ua/images/dumka/2019/7.pdf (дата звернення 22.05.2020).
36. Бердніков Є.С. Відкриття ринку земель та розвиток Державного земельного банку. Землевпорядний вісник. 2012. № 11. С. 2–5.
37. Гмиря В.П. Ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні: сучасний стан та проблеми розвитку. Економіст. 2013. № 3. С. 34–35.
38. Гальчинський А.C. Земля і власність. Дзеркало тижня. 2005. №43. URL: http://dt.ua/ECONOMICS/zemlya\_i\_vlasnist-45060.html. (дата звернення 13.04.2020).
39. Гречанюк Н. В. Стан та можливі шляхи вдосконалення адміністративного регулювання становлення ринку землі в Україні. Право і суспільство. 2014. № 11. С. 90-93. URL:http://nbuv.gov.ua/jpdf/Pis\_2014\_ 5\_19.pdf (дата звернення 27.04.2020).
40. Данкевич В. Є. Розвиток земельних відносин в умовах глобалізації: монографія. Житомир, 2017. 392 c.
41. Дроздюк Т. М. Правове регулювання ринку земель: світовий досвід та його використання для розвитку ринку земель в Україні. Економіка і право. 2015. № 27. С 238–244.
42. Жаліла Я. А Розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. Аналітична доповідь. Київ, 2011. 29 с.
43. Земельний кодекс України від 25.10.2001 року № 2768-ІІІ. URL: https:// zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14 (дата звернення: 14.05.2020).
44. Зигрій О. В. Вплив мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення. Актуальні проблеми правознавства.Тернопіль, 2016. № 3(7). С. 64–68.
45. Зінчук Т.О. Аграрна політика країн ЦСЄ у контексті інтеграції до ЄС: реалії та перспективи для України. Економіка України. 2006. № 34. С. 74-88.
46. Зінчук Т. О. Європейський досвід формування ринку сільськогосподарських земель. Економіка АПК. 2016. № 12. С 84–92.
47. Карпенко А.М. Концептуальні засади організації ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні. Економіка та управління АПК. 2018. № 2. С. 40–47.
48. Карпова І.В. Ринок землі в Україні як чинник розвитку іпотечного кредитування аграрного сектору економіки: Молодий вчений. 2017. № 3(43). C. 664–667.
49. Кириленко І.Г. Актуальні проблеми земельного ринку в Україні: Економіка АПК. 2012. № 5. С. 25–29.
50. Колесник І. А. Формування організаційно-економічного механізму іпотеки землі. Економічний простір. 2009. № 24. С. 131–137.
51. Криницька О. О. Формування ринку земель в Україні на основі трансформації земельно-майнових відносин. URL: http://nbuv.gov.ua/jpdf/ecinn\_2013\_55\_10.pdf (дата звернення 08.05.2020).
52. Кукуруза Г. Проблеми земельної реформи, які вже стали очевидні. 2019. URL: https://nv.ua/ukr/biz/expert./prezidentu-i-agrariyamnuzhen-gramotnyy-kommunikator50046318.html (дата звернення 17.04.2020).
53. Кулик В. М. Попередні підсумки та прогноз соціально-економічних і екологічних результатів земельної реформи: Землевпорядний вісник. 2007. № 1. С. 45–50.
54. Лупенко Ю.О. Наукові засади запровадження ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення. Економіка АПК. 2016. № 12. С.5–15.
55. Мартин А.Г. Регулювання ринку земель в Україні: наукова монографія. Київ: Аграр Медіа Груп, 2011. 252 с.
56. Мартин А.Г. Євсюков Т.О. Стан земельних відносин як стримуючий фактор розвитку продуктивних сил України: Матеріали міжнародної наукової конференції, м. Київ, 2009. С. 289-292.
57. Мартинюк М.П. Економічні передумови та моделі запуску ринку земель в Україні: Економіка АПК. 2016. № 12. С. 16–21.
58. Мартинюк М.П. П’ять концепцій ринку землі: який економічний ефект вони генерують. Економічна правда. 2016. – URL: https://www.epravda.com.ua/columns/2016/09/26/606501. (дата звернення 26.04.2020).
59. Пекар В. Чи є відповідь на «земельне питання»? Економічна правда. URL: https://www.epravda.com.ua/publications/2017/10/10/629924 (дата звернення 22.05.2020).
60. Пендзлей Л.П. Формування та інституційне забезпечення ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення: Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2015. № 4. С. 82–90.
61. Попов А.С. Розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення через механізм консолідації земель. Економіка АПК. 2018. № 4. С. 28–33.
62. Потлатюк В.С. Ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні. Вісник Сумського аграрного національного ун-ту. Серія «Фінанси і кредит». 2013. № 1. С. 200-206.

ДОДАТКИ

**Декларація**

**академічної доброчесності**

**здобувача вищої освіти ЗНУ**

Я, Дуков Артем Володимирович\_, студент\_\_\_2\_\_\_курсу магістратури, форми навчання\_\_денна\_\_, факультету\_\_економічного\_\_,

спеціальності\_051 «Економіка», адреса електронної пошти artdukov@gmail.com:

* підтверджую, що написана мною кваліфікаційна робота на тему «Перспективи розвитку ринку землі в Україні в умовах децентралізації» відповідає вимогам академічної доброчесності та не містить порушень, що визначені у ст. 42 Закону України «Про освіту», зі змістом яких ознайомлена;
* заявляю, що надана мною для перевірки електронна версія роботи є ідентичною її друкованій версії;
* згодна на перевірку моєї роботи на відповідність критеріям *академічної доброчесності у будь-який спосіб, у тому числі за допомогою* Інтернет-системи, а також на архівування роботи в базі даних цієї системи.

Дата\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Підпис\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Дуков А.В.

Дата\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Підпис\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Гамова О.В.