**міністерство освіти і науки України**

**ЗАПОРІЗЬКИЙ національний університет**

ЕКОНОМІЧНИЙ ФАКУЛЬТЕТ

Кафедра міжнародної економіки, природних ресурсів та економіки міжнародного туризму

**КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА МАГІСТРА**

на тему: «Організаційно-економічний механізм функціонування ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні»

Виконав: здобувач 2 курсу, групи 8.0512-ерз

Спеціальності 051 «Економіка»

Освітньо-професійної програми «Економіка та управління ринком землі»

Ланг Валерій Ігорович

Керівник: к.е.н, доцент кафедри міжнародної

економіки, природних ресурсів та економіки міжнародного туризму

Дугієнко Н.О.

Рецензент: д.е.н., професор кафедри міжнародної економіки, природних ресурсів та економіки міжнародного туризму

Гамова О.В.

Запоріжжя

2023 рік

**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»

Освітньо-професійна програма «Економіка та управління ринком землі»

**ЗАТВЕРДЖУЮ**

 Завідувач кафедри \_\_\_\_\_\_\_\_\_Д.І. Бабміндра

«\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ року

**З  А  В  Д  А  Н  Н  Я**

НА КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ СТУДЕНТУ

**Лангу Валерію Ігоровичу**

1.Тема роботи (проекту) «Організаційно-економічний механізм функціонування ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні»

керівник роботи (проекту) к.е.н., доцент кафедри міжнародної економіки, природних ресурсів та економіки міжнародного туризму, Дугієнко Н.О.

затверджена наказом по університету від «01» травня 2023 р. № 650-с, «18» вересня 2023 р. № 1446-с

2. Строк подання студентом роботи (проекту) 04.12.2023

3. Вихідні дані роботи інформаційна база законодавчих та нормативних урядових актів, публікації у фахових журналах, електронні економічні ресурси, інтернет ресурси

4. Зміст розрахунково-пояснювальної записки( перелік питань, які потрібно розробити)

1)Теоретичні основи функціонування ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні

2)Практичний досвід організації ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні

3)Важелі впливу ефективного розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення.

5.Перелік графічного матеріалу (з точним зазначенням обов’язкових креслень). Табл. 2.1 Причин продовження мораторію на продаж сільськогосподарської землі в Україні; Рис.2.1.Динаміки регіонального розподілу операцій з продажу землі України за 2022-2023 рр.; Рис.2.2. Втрати ринку землі через повномасштабне вторгнення за період з 24 лютого 2022 року по 30 червня 2023 року, млн. дол. США; Рис.2.3.Середньозваженої ціни за областями в 2023 році, тис. грн. / га; Рис.2.4.Розподілу угод купівлі-продажу за цільовим призначенням земельної ділянки у 2023 році.; Рис. 2.5. Вартості забезпечення нових кредитів, тис. грн.

6.Консультанти розділів роботи (проекту)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Розділ | ПІП, посада  консультанта | Підпис, дата | |
| Завдання  видав | Завдання  прийняв |
| Вступ | к.е.н., доцент Дугієнко Н.О. | 12.09.2023 | 12.09.2023 |
| І розділ | к.е.н., доцент Дугієнко Н.О. | 18.09.2023 | 18.09.2023 |
| ІІ розділ | к.е.н., доцент Дугієнко Н.О. | 16.10.2023 | 16.10.2023 |
| ІІІ розділ | к.е.н., доцент Дугієнко Н.О. | 13.11.2023 | 13.11.2023 |
| Висновки | к.е.н., доцент Дугієнко Н.О. | 20.11.2023 | 20.11.2023 |

7. Дата видачі завдання 20.06.2023

**КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № з/п | Назва етапів дипломного  проекту (роботи) | Термін виконання етапів  проекту (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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ланг В.І.

Керівник проекту\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Дугієнко Н.О.

**Нормоконтроль пройдено**

Нормоконтролер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Гамова О.В.

**РЕФЕРАТ**

Кваліфікаційна робота: 107 с., 17 рис., 2 табл., 7 додатків, 58 джерел.

Об’єктом дослідженняєорганізаційно-економічний механізм функціонування ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні.

Предмет дослідження **−** сукупність теоретичних та практичних основ процесів організації та економічного регулювання обігу земельних ділянок, включаючи правове регулювання, процедури купівлі-продажу, інформування та освіту громадян щодо раціонального використання землі, вирішення земельних спорів та реєстрації земельних прав в Україні.

Мета дослідження полягає у теоретичному та практичному дослідженні організаційно-економічного механізму функціонування ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні та обґрунтуванні шляхів його вдосконалення.

Методи дослідження.Під часвиконання магістерської кваліфікаційної роботи використано сукупність загально- та спеціально наукових методів, які становлять методологічний інструментарій дослідження. Серед них: методи логічного аналізу й синтезу (допомагають аналізувати та узагальнювати інформацію про поняття та основні складові ринку землі сільськогосподарського призначення); дескриптивний та історико-еволюційний підходи (дають змогу докладно описати етапи реформування ринку землі в Україні); логічне узагальнення та структурно-логічне моделювання (для вираження ключових залежностей і взаємозв’язків між об’єктами дослідження); системний аналіз та метод порівняння (для вивчення сучасного стану ринку землі в Україні).

У роботі досліджуються поняття та основні складові ринку землі сільськогосподарського призначення, досліджується особливості правового регулювання ринку землі в Україні, оцінюється роль держави у регулюванні ринку землі, вивчення етапів реформування ринку землі в Україні. Ознайомлення із сучасним станом ринку землі в Україні, описується проблеми та виклики функціонування ринку землі в Україні, розглядаються організації контролю за управлінням, як фактор прозорості у розвитку земельних відносин, досліджуються особливості розвитку реформування прозорого управління ринку земель. розглядаються безкорупційні земельні відносини, як запоруку ефективного функціонування ринку земель у державі.

ЗЕМЕЛЬНА РЕФОРМА, РИНОК ЗЕМЛІ, ЗЕМЕЛЬНІ РЕСУРСИ, МОРАТОРІЙ, ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ, МОНІТОРИНГ.

SUMMARY

Qualification work: 107 pages, 17 figures, 2 tables, 7 appendices, 58 sources.

The object of the study is the organizational and economic mechanism of the agricultural land market in Ukraine.

The subject of the study is the processes of organization and economic regulation of the circulation of land plots, including legal regulation, purchase and sale procedures, informing and educating citizens about the rational use of land, resolving land disputes and registering land rights in Ukraine.

The purpose of the study is a theoretical and practical study of the organizational and economic mechanism of the functioning of the agricultural land market in Ukraine and the justification of ways to improve it.

Research methods. During the completion of the master's qualification work, a set of general and special scientific methods were used, which constitute the methodological toolkit of the research. Among them: methods of logical analysis and synthesis (help to analyze and summarize information about the concepts and main components of the agricultural land market); descriptive and historical-evolutionary approaches (make it possible to describe in detail the stages of reforming the land market in Ukraine); logical generalization and structural-logical modeling (to express key dependencies and relationships between research objects); system analysis and comparison method (to study the current state of the land market in Ukraine).

The work examines the concepts and main components of the agricultural land market, investigates the peculiarities of legal regulation of the land market in Ukraine, evaluates the role of the state in regulating the land market, studies the stages of reforming the land market in Ukraine. An introduction to the current state of the land market in Ukraine, the problems and challenges of the functioning of the land market in Ukraine are described, management control organizations are considered as a factor of transparency in the development of land relations, the peculiarities of the development of reforming the transparent management of the land market are examined. corruption-free land relations are considered as a guarantee of effective functioning of the land market in the state.

LAND REFORM, LAND MARKET, LAND RESOURCES, MORATORIUM, AGRICULTURAL LANDS, MONITORING.

**ЗМІСТ**

[**ВСТУП** 9](#_Toc148701084)

[**Розділ 1. Теоретичні основи функціонування ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні**…………………………………………………………………………13](#_Toc148701085)

[1.1. Поняття та основні складові ринку землі сільськогосподарського призначення](#_Toc148701086) 13

[1.2. Правове регулювання ринку землі в Україні 20](#_Toc148701087)

[1.3. Роль держави у регулюванні ринку землі 27](#_Toc148701088)

Висновки до розділу 1……………………………………………………………………………………………………….32

[**Розділ 2. Практичний досвід організації ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні** 3](#_Toc148701089)4

[2.1. Етапи реформування ринку землі в Україні 34](#_Toc148701090)

[2.2. Стан ринку землі в Україні: сучасний огляд 41](#_Toc148701091)

[2.3. Проблеми та виклики функціонування ринку землі в Україні 51](#_Toc148701092)

Висновки до розділу 2…………………………………………………………………………………………………………57

[**Розділ 3. ВАЖЕЛІ ВПЛИВУ ЕФЕКТИВНОГО РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ** 60](#_Toc148701093)

[3.1. Організація контролю за управлінням, як фактор прозорості у розвитку земельних відносин 60](#_Toc148701094)

[3.2. Розвиток реформування прозорого управління ринку земель 69](#_Toc148701095)

[3.3.Безкорупційні земельні відносини – запорука ефективного функціонування ринку земель у державі 78](#_Toc148701096)

Висновки до розділу 3…………………………………………………………………………………………………………85

[**ВИСНОВКИ та пропозиції** 88](#_Toc148701097)

[**СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ** 9](#_Toc148701098)2

**ДОДАТКИ**…………………………………………………………………… 10

**ВСТУП**

**Обґрунтування актуальності дослідження теми.** Сільське господарство відіграє ключову роль у сучасній економіці України, зокрема в контексті зростання виробництва та експорту продукції. Саме тому, земельні ділянки сільськогосподарського призначення є найціннішим природним ресурсом, завдяки високій продуктивності чорноземів, які покривають понад 60% території країни.

Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» № 552-IX від 31 березня 2020 року, що скасував мораторій на продаж землі сільськогосподарського призначення. Однак навіть скасування мораторію не виправдало більшість очікувань, що обумовлюється законодавчими прорахунками та відсутністю налагоджених прозорих механізмів організаційно-економічного характеру, які би сприяли ефективному функціонуванню ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні.

Це створює потребу в ретельному аналізі та розробці оптимальних рішень, що б сприяли повноцінній реалізації земельної реформи в Україні. Такі рішення повинні включати в себе забезпечення прозорих процедур обігу земельних ділянок, регулювання земельних відносин, інформування громадян про раціональне використання та охорону землі, вирішення земельних спорів, підготовку необхідної землевпорядної документації та реєстрацію земельних прав.

Питання функціонування ринку землі сільськогосподарського призначення досліджували у своїх працях такі науковці, як:Д. Бабміндра, Б. Грошко, Ю. Карпик, А. Клочко, С. Коробка, А. Корюгін, О. Курило, Т. Лобунець, І. Удовенко, М. Шем’якін та інші. Однак, попри значні дослідження та досягнення науковців, недостатньо вивченими є шляхи удосконалення організаційно-економічного механізму функціонування ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні.

**Мета магістерської кваліфікаційної роботи** полягає у теоретичному та практичному дослідженні організаційно-економічного механізму функціонування ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні та обґрунтуванні шляхів його вдосконалення.

Для досягнення мети було поставлено наступні **завдання**:

1. Розглянути поняття та основні складові ринку землі сільськогосподарського призначення.

2. Дослідити особливості правового регулювання ринку землі в Україні.

3. Оцінити роль держави у регулюванні ринку землі.

4. Вивчити етапи реформування ринку землі в Україні.

5. Ознайомитися із сучасним станом ринку землі в Україні.

6. Описати проблеми та виклики функціонування ринку землі в Україні.

7. Розглянути організацію контролю за управлінням, як фактор прозорості у розвитку земельних відносин.

8. Дослідити особливості розвитку реформування прозорого управління ринку земель.

9. Розглянути безкорупційні земельні відносини, як запоруку ефективного функціонування ринку земель у державі.

**Об’єкт дослідження −** організаційно-економічний механізм функціонування ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні.

**Предмет дослідження −** сукупність теоретичних та практичних основ процесів організації та економічного регулювання обігу земельних ділянок, включаючи правове регулювання, процедури купівлі-продажу, інформування та освіту громадян щодо раціонального використання землі, вирішення земельних спорів та реєстрації земельних прав в Україні.

**Методи дослідження.** Під часвиконання магістерської кваліфікаційної роботи використано сукупність загально та спеціально наукових методів, які становлять методологічний інструментарій дослідження. Серед них: методи логічного аналізу й синтезу (допомагають аналізувати та узагальнювати інформацію про поняття та основні складові ринку землі сільськогосподарського призначення); дескриптивний та історико-еволюційний підходи (дають змогу докладно описати етапи реформування ринку землі в Україні); логічне узагальнення та структурно-логічне моделювання (для вираження ключових залежностей і взаємозв’язків між об’єктами дослідження); системний аналіз та метод порівняння (для вивчення сучасного стану ринку землі в Україні).

**Інформаційні джерела** дослідження представлені законодавчими актами України, матеріалами Державної служби статистики України, постановами і розпорядженнями Кабінету Міністрів України; матеріалами Міністерства аграрної політики та продовольства України, науковими публікаціями вітчизняних та зарубіжних науковців.

**Наукова новизна** даної теми дослідження полягає в таких положеннях:

*отримало подальший розвиток:*

**−** аналіз нормативно-правового забезпечення формування ринку земельв Україні на основі вивченні великої кількості законів, нормативно-правових актів та їх впливу на розвиток ринку землі сільськогосподарського призначення;

**−** дослідження ціноутворення вартості землі в залежності від географічних, кліматичних умов;

**−** аналіз соціально-економічного розвитку після відкриття ринку землі в Україні, зокрема через вплив на зайнятість населення та рівень життя в сільських населених пунктах.

**Практичне значення** отриманих результатів дослідження полягає в тому, що вони є підґрунтям в надані пропозицій з питань земельного регулювання ринку землі в Україні, в провадженні великої кількості соціальних програм для того, щоб допомогти населенню в сільських місцевостях, в використанні сучасних технологій людства для підвищення продуктивності праці, родючості земель в галузі сільськогосподарського призначення.

**Апробація результатів дослідження**. Основні положення та висновки роботи були оприлюднені в електронному журналі «Економіка та суспільство», стаття за темою: Вплив ринку землі на регіональний розвиток України. Також в ІІІ Міжнародній науково-практичній конференції «Глобальна безпека та асиметричність світового господарства в умовах нестабільного розвитку економічних систем» теза за темою: Стан ринку землі в Україні: сучасний огляд в умовах війни .

**Структура дослідження.** Робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел та додатків. Загальний обсяг роботи становить 107 сторінок. Робота містить 17 рисунків та 2 таблиць. Список джерел містить 58 найменувань.

# Розділ 1. Теоретичні основи функціонування ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні

# 

# 1.1. Поняття та основні складові ринку землі сільськогосподарського призначення

В сучасному світі, де сільське господарство є однією з ключових галузей, поняття ринку землі сільськогосподарського призначення стає важливим і актуальним об’єктом вивчення та розуміння. Цей ринок визначає не лише економічний розвиток країни, але й має суттєвий вплив на життя людей, їх соціальний статус та екологічну стійкість. Для розуміння ринкових процесів та ефективного управління ними необхідно розглянути поняття та основні складові цього складного феномену.

У дослідженнях сутності категорії «ринок землі» виділяють два підходи. Перший підхід, традиційний, спрямований на розгляд ринку землі сільськогосподарського призначення як ринку купівлі-продажу земельних ділянок. Цей аспект є фундаментальним, так як операції з купівлі та продажу землі визначають власність та розпорядження сільськогосподарськими ресурсами, що має величезний економічний вплив.

Разом із тим останнім часом все більше вчених економістів-аграрників говорять про необхідність більш ширшого трактування даного поняття. На їх думку, некоректним є обмеження ринкових операцій із землею лише угодами з купівлі-продажу земельних ділянок. Ринок земель можна визначити як перехід у рамках чинного законодавства за допомогою ринкової інфраструктури права володіння, користування та розпорядження землею шляхом здійснення відповідних цивільно-правових угод [4, с. 10].

Розуміння поняття «ринок землі» значною мірою залежить від того, яким чином визначається його зміст. Згідно з висловлюванням академіка Б.Пасхавера, ринок землі може бути визначений як «правова можливість придбати земельні ділянки через їх купівлю та широкий доступ до іпотеки» [35, с. 49]. Важливо відзначити, що в такому визначенні елементами земельних ринкових відносин є також зміна власників земельних ділянок за допомогою спадкоємства, дарування та інших способів розпорядження. Говорячи в цілому, земельні ділянки призначені для сільськогосподарського використання мають забезпечувати власникам можливість отримання прибутку від їх використання, а саме через виробництво сільськогосподарської продукції, здачу їх в оренду, продаж або заставу.

А. Даниленко визначає ринок землі як систему юридичних та економічних відносин, де права на власність, користування та розпорядження земельними ділянками регулюються цивільним і земельним законодавством і можуть передаватися між суб’єктами цих відносин без зайвих обмежень на їх дії [8, с. 152].

За визначенням М. Ліщенюк, ринок землі – це засіб перерозподілу земельних ділянок між власниками та користувачами за допомогою економічних методів, які базуються на конкурентному попиті та пропозиції. На цьому ринку можна купувати, продавати, орендовувати або використовувати земельні ділянки у заставу або на інші способи. Тут визначається ціна на землю і вона розглядається як капітал і товар. Ринок також розподіляє простір між конкуруючими варіантами використання земель та суб’єктами ринку [26].

На думку, К. Пришляк, ринок землі – обмін землі, у якому з’являються і реалізуються відносини, пов’язані з купівлею-продажем землі, заставою, формуванням попиту та пропозиції, ціни, провадженням ефективної господарської діяльності [38].

З. Живко, О. Руда та О. Мартин розглядають ринок землі як особливий сегмент економіки, де реалізуються різноманітні економічні операції, такі як купівля-продаж, оренда, застава та обмін земельних ділянок. Окрім того, цей ринок дає змогу ефективно використовувати земельні ресурси в господарській діяльності і враховувати аспекти екологічної безпеки при їх використанні [11].

І. Сальман, А. Даниленко, О. Шуст в своїх розвідках вказують на те, що в сучасних умовах реформування земельних відносин, завершення процесу роздержавлення земель і впровадження нової ринкової земельної політики, вирішення проблеми надання правосуб’єктності у сфері земельних відносин потребує обдуманого і обґрунтованого підходу [50].

З. Черевко використовує більш конкретний термін – «ринок сільськогосподарських земель» і визначає його як організаційно-економічне та правове середовище, призначене для забезпечення можливості громадянам, юридичним особам і державі укладати цивільно-правові угоди щодо передачі прав власності на сільськогосподарську земельну ділянку або права на її користування відповідно до законодавства [56, с. 47].

Р. Ступень визначає ринок земель сільськогосподарського призначення як систему взаємовідносин і механізмів, які дозволяють власникам та користувачам сільськогосподарських земель реалізовувати свої економічні інтереси. Ця система передбачає перерозподіл сільськогосподарських земель через операції купівлі-продажу та передачу прав на їх використання. Важливо, щоб цей процес був підтриманий відповідною інфраструктурою [53].

М. Будзяк розглядає ринок земель сільськогосподарського призначення як систему взаємозв’язків між різними суб’єктами, що володіють, користуються або управляють земельними ділянками у приватній, державній або комунальній формі власності. Головна мета цих відносин – передача або продаж прав на власність земельних ділянок за певних умов [32, с. 42].

Більшість учених згодні з тим, що розвиток ринкових відносин, в кінцевому результаті, призведе до створення ринку землі, який можна описати як «економічну сферу, в якій відбуваються операції з купівлі-продажу, оренди, застави, обміну та успадкування земельних ділянок» [32, с. 43]. У цілому, ринок землі можна описати як економічну сферу, де відбуваються операції з земельними ділянками.

Зауважимо також, що багато дослідників використовують різні визначення, такі як «ринок оренди сільськогосподарських земель», «ринок оренди земельних часток (паїв)», та «формування ринку орендованих земель», який є надзвичайно важливою складовою ринку землі на сьогодні [28, с.17]. Проте в цьому контексті оренда землі розглядається лише як один з елементів земельного ринку.

На нашу думку, ринок землі – це процес обміну земельними ділянками, в рамках якого виникають і реалізуються різноманітні відносини, такі як купівля-продаж, застава, формування попиту та пропозиції, встановлення цін, а також провадження ефективної господарської діяльності.

Землі сільськогосподарського призначення – це особлива категорія земель, що володіють природними властивостями, сприятливими для сільського господарства. Вони передаються фізичним чи юридичним особам з метою виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, а також для розміщення відповідної інфраструктури.

Ці землі відіграють важливу роль у забезпеченні продовольчої безпеки та створенні можливостей для зайнятості, сприяючи розвитку аграрного сектору та забезпеченню населення продуктами харчування [24, с. 300].

Відповідно до статті 19 Земельного кодексу України, землі України поділяються на різні категорії в залежності від їх основного цільового призначення. Цей поділ має на меті організацію та регулювання використання земельних ресурсів у країні з урахуванням їх призначення та специфіки. Основні категорії земель включають:

а) землі сільськогосподарського призначення;

б) землі житлової та громадської забудови;

в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;

г) землі оздоровчого призначення;

ґ) землі рекреаційного призначення;

д) землі історико-культурного призначення;

е) землі лісового фонду;

є) землі водного фонду;

ж) землі промисловості, транспорту, зв’язку, енергетики, оборони та іншого призначення [13].

Так, ст.150 Земельного кодексу визначає основні типи особливо цінних сільськогосподарських земель. До цієї категорії відносяться:

– чорноземи нееродовані несолонцюваті на лесових породах;

– лучно-чорноземні незасолені несолонцюваті суглинкові ґрунти;

– темно-сірі опідзолені ґрунти та чорноземи опідзолені на лесах і глеюваті;

– бурі гірськолісові та дерново-буроземні глибокі й середньо глибокі ґрунти;

– дерново-підзолисті суглинкові ґрунти;

– коричневі ґрунти Південного узбережжя Криму;

– дернові глибокі ґрунти Закарпаття.

Ці види ґрунтів мають особливу цінність і важливість для сільськогосподарського виробництва та екології, тому вони підлягають особливому режиму та правовому захисту згідно із Земельним кодексом [13].

В рамках даного дослідження варто зазначити, що правильна організація земельного ринку залежить від невіддільних елементів, які включають об’єкти, суб’єкти, інфраструктуру земельного ринку та державну регулювальну правову базу.

Ці складові взаємодіють між собою та визначають ефективність та стабільність ринку земельних ресурсів (рисунок 1.1).

Інфраструктура земельного ринку

Елементи впорядкованості земельного ринку

Об’єкти

Земельні ділянки, які перебувають в державній, комунальній та приватні власності

Суб’єкти

Спільні підприємства

Громадяни та юридичні особи України

Територіальні громади в особі відповідних органів місцевого самоврядування

Іноземні громадяни та особи без громадянства

Іноземні юридичні особи

Іноземні держави

Державна регулююча правова база

Рисунок.1.1.- Елементи впорядкованості земельного ринку України

Джерело: [31]

Основні характеристики функціонування цього ринку згруповані в табл.1.1.

Таблиця 1.1 - Основні характеристики функціонування ринку землі сільськогосподарського призначення

|  |  |
| --- | --- |
| Характеристика | Опис |
| Електронні земельні торги | Відсутність можливості продавати земельні ділянки окремим особам позитивно впливає на прозорість ринку. Електронні земельні торги роблять процес придбання та продажу землі більш відкритим і доступним для різних учасників |
| Вільний обіг землею від суб’єктів господарювання сфери сільського господарства | Зняття заборони на передачу прав на землю між суб’єктами господарювання допомагає стимулювати розвиток сільськогосподарського сектору та сприяє оптимізації земельних відносин |
| Широке коло учасників | Законодавство визначає, що громадяни України, територіальні громади, держава, інші юридичні особи України можуть бути учасниками цього ринку. Це сприяє більшому різноманіттю та конкуренції на ринку земельних ресурсів та сприяє розвитку різних сфер економіки та громадського сектору |

Джерело: [23]

Відмітимо, що громадяни України набувають права власності на земельні ділянки на підставі:

1. Придбання за договором купівлі-продажу. Громадяни можуть придбати земельну ділянку на основі укладення договору купівлі-продажу з власником земельної ділянки.

2. Рента. Можливість отримання права власності на землю може бути також пов’язана зі сплатою рентної плати власнику земельної ділянки.

3. Дарування. Громадяни можуть набути земельну ділянку шляхом її отримання в подарунок від іншої особи.

4. Міна. Земельні ділянки можуть обмінюватися між громадянами за їх згодою через укладення договору міни.

5. Безоплатна передача із земель державної і комунальної власності. Громадяни можуть отримати земельну ділянку власності від держави або комунальних органів безоплатно на підставі відповідних рішень і актів.

6. Приватизація. Громадяни можуть приватизувати земельні ділянки, які раніше були надані їм у користування державою або комунальними органами.

7. Прийняття спадщини. Право на земельну ділянку може бути успадковане громадянами через спадкування.

8. Виділення у натурі (на місцевості). Громадяни можуть отримати земельну ділянку у власність шляхом виділення її на місцевості з належної їм земельної частки або паю.

Отже, ринок землі сільськогосподарського призначення є складним феноменом, що визначає не лише економічний розвиток, але і соціальний статус та екологічну стійкість суспільства. Поняття ринку землі включає два основних підходи: традиційний, спрямований на розгляд ринку через купівлю-продаж земельних ділянок, і більш сучасний, що враховує різноманітні цивільно-правові угоди та передачу прав на землю. Ринок землі в Україні характеризується електронними земельними торгами, вільним обігом землі серед суб’єктів господарювання та широким колом учасників, що забезпечує прозорість та конкуренцію. Ці зміни в ринкових відносинах сприяють сталому розвитку сільськогосподарського сектору та економіки загалом, забезпечуючи більше можливостей для громадян та юридичних осіб отримати права на земельні ділянки.

# 

# 1.2. Правове регулювання ринку землі в Україні

Правове регулювання ринку землі в Україні визначається складними взаємовідносинами між власниками, користувачами та урядовими органами щодо володіння, обігу та використання сільськогосподарських земельних ресурсів. Ця сфера є важливим аспектом економічного та соціального розвитку країни, адже земля відіграє ключову роль у сільському господарстві, екологічній стійкості та соціокультурному розвитку. У даному контексті, важливо дослідити та розглянути сучасний стан правового регулювання ринку землі в Україні, розкрити його основні аспекти та виклики, що стоять перед суспільством та законодавцями.

При виокремленні земель сільськогосподарського призначення дослідники радять враховувати і природні, і правові ознаки. Природний підхід вказує на те, що ці землі мають особливі природні характеристики, зокрема високу родючість, яка дає змогу вирощувати сільськогосподарську продукцію та надавати пасовища для тварин. Окрім того, вони сприяють відновленню екосистем.

З іншого боку, юридичний підхід вказує на важливість правового регулювання використання цих земель через їх велику економічну значимість. Таким чином, землі сільськогосподарського призначення потребують спеціальних правових норм та режиму, оскільки вони відіграють важливу роль у національній економіці. Визначення правового статусу цих земель визначається земельним правом [51, с. 121–122].

Разом з тим, варто відзначити, що законодавство України на сьогоднішній день не містить чіткого визначення та дефініції терміну «ринок землі». Втім, в ході аналізу законодавчих проектів видно, що спроби законотворців врегулювати це поняття існували, хоча в варіативній формі, а саме під назвою «ринок земель». Так, один із проектів Закону України «Про ринок землі» (№ 2143-2 від 21.04.2008 р.) підкреслював, що це система земельних відносин, що виникають між суб’єктами ринку в результаті застосування економічного та правового механізму взаємодії суб’єктів ринку в процесі обігу земельних ділянок та надання послуг. У подальшому, незважаючи на зростаючу актуальність цього питання, законодавець жодного разу не звертався до питання «ринку землі», навіть на рівні законопроектів.

Зміст державної політики у сфері землекористування має визначатись з урахуванням основних функцій, які повинен виконувати ринок землі в загальній системі ринкових відносин в економічній системі [38]:

1. Регулювальна функція полягає у забезпеченні перерозподілу земельних ресурсів у сільському господарстві. Ринок визначає можливості використання земельних ділянок для задоволення потреб населення та господарства.

2. Стимулювальна функція ринку сприяє раціональному використанню земельних угідь і заохочує суб’єкти господарювання до застосування передових практик і наукових досягнень в сільськогосподарському виробництві.

3. Ціноутворювальна функція полягає в визначенні ціни на земельні ділянки на основі співвідношення попиту та пропозиції. Ринок визначає вартість земельної власності та можливість зміни ціни внаслідок різних факторів.

4. Інформаційна функція ринку забезпечує учасників ринкових операцій актуальною інформацією про попит, пропозицію, ціни на земельні ділянки та їх характеристики, сприяючи прийняттю обґрунтованих рішень.

5. Посередницька функція ринку встановлює зв’язок між попитом та пропозицією на земельні ділянки, сприяючи їх обміну та передачі права власності.

6. Контролювальна функція ринку здійснює частковий контроль над процесом привласнення земельних ділянок і порівнює грошові доходи з цінами на земельні ресурси, сприяючи збалансованому розвитку ринку.

Ці функції ринку земель сільськогосподарського призначення визначають його роль у сільському господарстві та економіці загалом, сприяючи ефективному використанню земельних ресурсів і розвитку сільського господарства.

Серед основних, представлених вище функцій ринку землі у ринковій економіці основною є забезпечення передачі землі від неефективних власників до ефективних, лише за таких умов сільськогосподарська земля перетвориться на капітал, який може використовуватись для створення додаткового капіталу землевласників.

Державне регулювання ринку землі є надзвичайно важливою складовою державної політики України. Ця політика повинна бути побудована на основі обґрунтованих цілей, які враховують як загальний розвиток держави, так і сталість економічного зростання. Забезпечення безпеки розвитку країни та сталого розвитку національної економіки повинно бути в центрі уваги такої політики.

Ці цілі повинні визначати основні стратегічні напрямки державного регулювання ринку землі, що спрямовані на ефективне використання ресурсів країни та перетворення земельних ресурсів і сільськогосподарського виробництва на мотор економічного зростання. Це передбачає застосування різноманітних стратегій, форм та методів, які спрямовані на забезпечення оптимального використання земельних ресурсів та підтримку сталого розвитку сільськогосподарського сектору.

Деякі вітчизняні дослідники стверджують, що на сучасному етапі поділ земель за їх призначенням не відповідає актуальним вимогам, особливо в контексті відкриття ринку земельних ресурсів. За словами А. Мірошниченка, правові норми, що регулюють використання окремих категорій земель, недостатньо конкретизовані. Законодавець, встановивши принцип, за яким землі мають використовуватися відповідно до їх призначення (відповідно до ст. 91 та 96 Закону про земельний кодекс України), зобов’язав себе належним чином регламентувати всі категорії земель та уточнити їх правовий статус. Ця завдання дуже важлива, і, на нашу думку, не дивлячись на багаторічну роботу над законодавством, на даний момент вона залишається невиконаною. У спеціальній юридичній літературі не раз вказувалось на прогалини у правовому регулюванні різних категорій земель [29, с. 47].

Зазначимо, що у правовій доктрині існують розбіжності в поглядах на визначення поняття «правовий режим земель». Так, наприклад, Н. Барабаш зазначає, що правовий режим земель можна розглядати як встановлений нормами земельного законодавства диференційований порядок, який визначає поведінку суб’єктів земельних правовідносин щодо земель як об’єкта права власності, користування, управління і правової охорони [1, с. 182].

Л. Сенюта зазначає, що правовий режим земель визначають норми земельного права, які об’єднані спільним змістом та спільними принципами регулювання і направлені на визначення поведінки суб’єктів земельних відносин щодо земельної ділянки окремої цільової категорії [51, с. 20].

Правовий режим земель сільськогосподарського призначення визначається особливими характеристиками через їх важливе місце в структурі земельного фонду України. Однією з таких характеристик є пріоритетний режим використання земель сільськогосподарського призначення, який передбачений ст.23 Закону про земельний кодекс України. Це означає, що землі, які за своїми природними властивостями придатні для вирощування сільськогосподарської продукції, повинні надаватися у першу чергу для сільськогосподарського використання.

Окрім прямого закріплення принципу пріоритетності земель сільськогосподарського призначення у ст. 23 ЗК України, існують і інші норми, які сприяють його реалізації та забезпечують особливий режим для цих земель. Декілька із них, які важливі для забезпечення стабільного та ефективного сільськогосподарського виробництва, включають:

1. Особливий порядок охорони сільськогосподарських земель (ст. 164 ЗК). Ця норма передбачає введення додаткових заходів та обмежень для захисту якості та родючості сільськогосподарських земель від негативних впливів, таких як забруднення або забудова.

2. Ускладнений порядок вилучення особливо цінних сільськогосподарських земель для інших потреб (ст. 150 ЗК). Ця норма встановлює вимоги і процедури, які слід дотримуватися при розгляді можливості вилучення сільськогосподарських земель для інших цілей.

3. Обов’язок рекультивації земель (ст. 166 ЗК). Згідно з цією нормою, власники або користувачі земель мають забезпечити відновлення родючості та придатності земель для сільськогосподарського виробництва після використання їх для інших цілей.

4. Обов’язок відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва (ст. 156, 157 ЗК). У випадках, коли землі сільськогосподарського призначення вилучаються для інших потреб, закон встановлює обов’язок відшкодування збитків, завданих сільськогосподарському виробництву.

У рамках даного дослідження важливо відзначити, що під час перших місяців повномасштабного вторгнення російських військ на територію України, що призвело до оголошення воєнного стану з 24 лютого 2022 року, ринок землі припинив свою активну діяльність. Це було наслідком блокування доступу до Реєстру речових прав на нерухомість і Державного земельного кадастру, а також введення заборон на утворення нових земельних ділянок, безоплатний перехід власності, та проведення аукціонів з продажу сільськогосподарських земель, які були у державній і комунальній власності і так далі. Таким чином, на той момент не існувало легальних можливостей для здійснення будь-яких операцій на ринку землі. Однак із поступовим відновленням і адаптацією вітчизняного бізнесу [55, с. 235].

Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель» від 19.10.2022 № 2698-IX [40] знаменує перехід від статусу тимчасового порядку користування (оренди) земель сільськогосподарського призначення, запровадженого в умовах воєнного часу, коли не функціонував Державний земельний кадастр і Державний реєстр речових прав та не проводилися електронні земельні аукціони, до прозорого порядку на такі передачі в довоєнний період.

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель» від 19.10.2022 № 2698-IX [40], були внесені і затверджені ряд стандартів та норм, які стосуються земельних відносин в Україні. Ці зміни в законодавстві мають важливе значення для правового регулювання земельних відносин та оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Основні положення цих стандартів включають:

1. Реєстрація земельних ділянок та прав на них в Державному земельному кадастрі та Державному реєстрі речових прав стає обов’язковою умовою для укладання договорів оренди землі сільськогосподарського призначення. Окрім того, сільськогосподарські земельні ділянки, які були передані в оренду без реєстрації відповідних даних, повинні бути зареєстровані протягом двох місяців.

2. У перехідних положеннях Земельного кодексу України визначено особливості правового регулювання земельних відносин під час призупинення функціонування Державного земельного кадастру внаслідок рішень центрального органу виконавчої влади. Це передбачає можливість продовжити дію договорів оренди землі та змінювати цільове призначення земельних ділянок протягом певного періоду.

3. Відновлено можливість передачі сільськогосподарських земель державної та комунальної власності у користування на земельних торгах.

4. Після введення воєнного стану припиняється автоматичне продовження договорів землекористування, які закінчилися та не були продовжені за згодою сторін.

5. Земельні ділянки, які були передані громадянам та юридичним особам безстрокового користування і не відповідають вимогам Земельного кодексу України, можуть бути викуплені землевласниками з розстрочкою платежу.

6. У воєнний період допускається безоплатна приватизація земельних ділянок із будівлями та спорудами у приватній власності, а також земель, переданих громадянам у користування до набрання чинності Земельним кодексом України.

7. Дозволено будування потужностей для виробництва біометану на сільськогосподарських угіддях, що є сільськогосподарськими виробничо-переробними та складськими комплексами.

8. Вимога щодо компенсації втрат сільськогосподарської продукції та деградації ґрунту внаслідок вилучення ріллі більше не застосовується.

Удосконалення законодавства про охорону земель сільськогосподарського призначення дійсно має важливе значення для забезпечення належного обліку та охорони сільськогосподарських земель, зокрема тих, які постраждали внаслідок агресії чи інших негативних факторів. Ці зміни дозволяють внести необхідну інформацію до Державного земельного кадастру та провести аналіз стану цих земельних ділянок.

За допомогою такої інформації можна визначити обсяги земель, які потребують ремонтних робіт та відновлення, оцінити розмір завданих збитків і визначити необхідні кошти для їх відновлення. Це допомагає управлінцям та владним органам приймати відповідні рішення та розробляти плани відновлення земель.

Також зміна концептуальних засад діяльності Державного картографогеодезичного фонду України, яка дозволила отримати картографічний матеріал, включаючи топографічні карти та карти в повному масштабі від 1:500 до 1:10 000, є важливим кроком у забезпеченні належної картографічної підтримки для планування та відновлення сільськогосподарських земель.

Отже, Україна активно розвиває правове регулювання ринку землі з метою забезпечення належної охорони, відновлення та ефективного використання сільськогосподарських земель. Зміни, внесені до законодавства внаслідок агресії та негативних впливів, спрямовані на відновлення функціонування ринку земель та забезпечення прозорих та правовідповідних процедур передачі земельних ділянок. Перехід від тимчасового порядку оренди до прозорого регулювання оренди сільськогосподарських земель, а також покращення картографічної підтримки та обліку дозволяють визначити стан пошкоджених земель та розробити плани їх відновлення. Окрім цього, правові зміни спрямовані на підтримку сталого розвитку сільськогосподарського сектору та забезпечення національної безпеки в умовах внутрішніх і зовнішніх викликів.

# 

# 1.3. Роль держави у регулюванні ринку землі

Роль держави у регулюванні ринку землі завжди залишається однією з ключових тем в економічних дебатах та соціальних дискусіях. Земельні ресурси є найціннішим активом для суспільства, і правильне їх розпорядження має важливе значення для забезпечення стабільності економіки, суспільної рівності та сталого розвитку.

Роль держави у регулюванні ринку землі визначається різними факторами, включаючи політичну філософію, економічні обставини, культурні та історичні особливості кожної країни.

Основні функції держави у цьому контексті включають:

1. Власність та розпорядження землею. Держава має можливість встановлювати правила щодо власності на землю та управління нею з метою забезпечення різних громадських та економічних цілей. Деякі із цих правил та можливостей включають:

– обмеження власності. Держава може встановлювати обмеження на розмір земельних ділянок, якими може володіти одна особа чи компанія. Наприклад, вона може обмежувати максимальну площу землі, яку можна мати у власності, щоб запобігти концентрації земельних ресурсів у руках небагатьох осіб чи організацій;

– заборони на продаж. Держава може встановлювати заборони на продаж землі певним категоріям осіб або іноземцям. Це може бути зроблено з метою збереження національної безпеки, захисту суверенітету, або інших стратегічних цілей;

– умови оренди. Держава може регулювати умови оренди землі, встановлюючи обов’язкові вимоги для орендарів, такі як тривалість оренди, види використання землі, плату за оренду тощо.

Встановлення таких правил і обмежень може сприяти ефективному управлінню земельними ресурсами, забезпечити справедливий доступ до них та зберегти різноманіття власників та користувачів землі. Однак важливо, щоб такі обмеження були ретельно обґрунтовані і відповідали конкретним потребам та цілям суспільства.

2. Регулювання ринкових умов, що є однією з важливих функцій держави у контексті ринку землі. Це робиться з метою забезпечення різних громадських і економічних цілей, таких як справедливість, конкурентоспроможність та захист інтересів громадян. Основні аспекти регулювання ринку землі включають:

– цінові механізми. Держава може встановлювати механізми для регулювання цін на землю. Наприклад, вона може встановити максимальні чи мінімальні ціни для земельних ділянок, або використовувати інструменти, такі як аукціони, для визначення ринкових цін;

– податки на земельну власність. Держава може вводити податки на власників земельних ділянок як спосіб фінансування місцевих бюджетів і стимулювання раціонального використання землі;

– обмеження продажу землі іноземцям. Для забезпечення національної безпеки та збереження суверенітету, держава може встановлювати обмеження на продаж землі іноземцям або обмеження об’єму землі, якою вони можуть володіти;

– соціальна справедливість. Регулювання ринку землі також може враховувати соціальні аспекти, забезпечуючи доступ до земельних ресурсів для різних соціальних груп, які можуть потребувати підтримки, такі як сільські громади чи маленькі фермери;

– захист від спекуляції. Держава може встановлювати правила, що запобігають спекулятивному використанню землі, що може призвести до штучного підвищення цін і обмеження доступу до неї.

Регулювання ринку землі має бути збалансованим та направленим на досягнення конкретних цілей суспільства, таких як економічна стійкість, соціальна справедливість і збереження природних ресурсів. При цьому важливо також враховувати вплив таких заходів на ринкову динаміку і інвестиції.

3. Захист навколишнього середовища, що є одним з важливих аспектів регулювання ринку землі. Держава має право та обов’язок встановлювати норми та вимоги щодо використання землі з метою збереження природних ресурсів і забезпечення сталого розвитку. Основні аспекти захисту навколишнього середовища в контексті регулювання ринку землі включають:

– обмеження забудови на екологічно важливих ділянках. Держава може встановлювати обмеження на будівництво чи розвиток на земельних ділянках, які мають високу екологічну цінність або є важливими для збереження природи. Це може включати в себе заповідні та охоронні зони, де будівництво обмежується або дозволяється з певними обмеженнями;

– вимоги щодо використання землі з екологічною обережністю. Держава може встановлювати вимоги для власників землі щодо екологічної обережності та дотримання норм щодо використання землі. Наприклад, це може включати вимоги щодо збереження природного ландшафту, лісового покриву, або використання екологічно чистих методів сільськогосподарського виробництва;

– заходи для збереження біорізноманіття. Держава може встановлювати заходи для збереження біорізноманіття на земельних ділянках, які є важливими для росту та розмноження різних видів рослин і тварин;

– моніторинг та екологічна оцінка. Для забезпечення ефективного захисту навколишнього середовища, держава може встановлювати системи моніторингу та екологічної оцінки впливу будівництва та інших діяльностей на землі на природне середовище.

Регулювання використання землі з огляду на екологічні аспекти допомагає зберігати природні ресурси, запобігає негативним впливам на навколишнє середовище та сприяє сталому розвитку. Дотримання екологічних стандартів може бути важливим аспектом реалізації прав власності на землю та її використання.

4. Соціальна справедливість – є важливими аспектами регулювання ринку землі, і держава може впроваджувати різні заходи для забезпечення доступу до земельних ресурсів для різних соціальних груп. Основні способи, якими держава може враховувати соціальну справедливість на ринку землі, включають:

– підтримку сільських громад. Держава може надавати фінансову та технічну підтримку сільським громадам, які можуть стикатися з економічними труднощами. Це може включати в себе інвестиції в інфраструктуру, доступ до кредитів, навчання та підвищення кваліфікації для сільських жителів;

– підтримка дрібних фермерів. Для забезпечення рівних можливостей для малих фермерських господарств, держава може встановлювати програми підтримки, такі як субсидії та пільги;

– земельна реформа. Держава може проводити земельну реформу з метою перерозподілу земельних ресурсів, щоб забезпечити більший доступ до землі для менш забезпечених громадян;

– антидискримінаційні політики. Держава може встановлювати законодавство, яке забороняє дискримінацію при доступі до земельних ресурсів і забезпечує рівні можливості для всіх громадян, незалежно від їх соціального статусу.

Заходи для забезпечення соціальної справедливості на ринку землі сприяють зменшенню соціальних нерівностей, підвищенню життєвого рівня менш забезпечених груп населення і сприяють сталому розвитку країни. Однак важливо забезпечити, щоб такі заходи були належно збалансованими та справедливими, і не завдали шкоди загальному економічному розвитку.

5. Розвиток інфраструктури. Розвиток інфраструктури відіграє важливу роль у сприянні доступності та використанню земельних ресурсів. Держава може відігравати ключову роль у цьому аспекті регулювання ринку землі. Основні аспекти розвитку інфраструктури на ринку землі включають:

– будівництво доріг і транспортної інфраструктури. Покращення дорожньої інфраструктури дає змогу забезпечити легкий доступ до сільських, сільськогосподарських та інших земельних ділянок. Дороги зменшують вартість транспортування врожаю і сприяють ефективному використанню землі для сільськогосподарського виробництва;

– ірригаційні системи. Будівництво та розвиток ірригаційних систем дає змогу поливати сільськогосподарські культури і підвищує врожайність землі. Це особливо важливо в регіонах з недостатнім опадами;

– розвиток транспортних зв’язків. Забезпечення зручних та ефективних транспортних зв’язків між різними регіонами сприяє торгівлі та пересуванню сільськогосподарської продукції;

– водопостачання і каналізація. Забезпечення доступу до чистої води та системи каналізації для земельних ділянок може підвищити їхню цінність та використання для різних цілей, включаючи житлове будівництво та сільське господарство;

– енергетична інфраструктура. Для забезпечення доступу до сучасних технологій і підвищення продуктивності, держава може розвивати енергетичну інфраструктуру, яка дає змогу використовувати електроенергію для обробки землі та інших сільськогосподарських операцій.

Розвиток інфраструктури може значно підвищити якість та продуктивність землі, зробити її більш доступною для інвестицій та розвитку, і сприяти розвитку сільського господарства та інших галузей, пов’язаних з земельними ресурсами. Держава грає ключову роль у фінансуванні та реалізації таких інфраструктурних проектів для досягнення економічного та соціального розвитку.

Отже, роль держави у регулюванні ринку землі може бути різною в кожній країні і визначається її конкретними потребами і цілями. Основні принципи включають баланс між інтересами приватних власників та загальними інтересами суспільства, забезпечення справедливості та стійкості ринку, а також захист довкілля та природних ресурсів.

Висновки до першого розділу

Ринок землі сільськогосподарського призначення є складним феноменом, що визначає не лише економічний розвиток, але і соціальний статус та екологічну стійкість суспільства. Поняття ринку землі включає два основних підходи: традиційний, спрямований на розгляд ринку через купівлю-продаж земельних ділянок, і більш сучасний, що враховує різноманітні цивільно-правові угоди та передачу прав на землю. Ринок землі в Україні характеризується електронними земельними торгами, вільним обігом землі серед суб’єктів господарювання та широким колом учасників, що забезпечує прозорість та конкуренцію. Ці зміни в ринкових відносинах сприяють сталому розвитку сільськогосподарського сектору та економіки загалом, забезпечуючи більше можливостей для громадян та юридичних осіб отримати права на земельні ділянки.

Україна активно розвиває правове регулювання ринку землі з метою забезпечення належної охорони, відновлення та ефективного використання сільськогосподарських земель. Зміни, внесені до законодавства внаслідок агресії та негативних впливів, спрямовані на відновлення функціонування ринку земель та забезпечення прозорих та правовідповідних процедур передачі земельних ділянок. Перехід від тимчасового порядку оренди до прозорого регулювання оренди сільськогосподарських земель, а також покращення картографічної підтримки та обліку дозволяють визначити стан пошкоджених земель та розробити плани їх відновлення. Окрім цього, правові зміни спрямовані на підтримку сталого розвитку сільськогосподарського сектору та забезпечення національної безпеки в умовах внутрішніх і зовнішніх викликів.

Роль держави у регулюванні ринку землі може бути різною в кожній країні і визначається її конкретними потребами і цілями. Основні принципи включають баланс між інтересами приватних власників та загальними інтересами суспільства, забезпечення справедливості та стійкості ринку, а також захист довкілля та природних ресурсів.

# Розділ 2. Практичний досвід організації ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні

# 

# 2.1. Етапи реформування ринку землі в Україні

Впровадження реформ у сфері земельних відносин завжди було актуальним завданням для України, адже земля – це один із ключових ресурсів, який має величезне значення для розвитку сільськогосподарського сектору та економіки в цілому.

Земельна реформа – процес довгостроковий. Від початку її проведення пройдено найскладніші її етапи – роздержавлення та приватизацію продуктивних земель, організаційну перебудову аграрного виробництва. Щоб краще зрозуміти цей процес, розглянемо основні етапи реформування ринку землі в Україні, які стали важливими кроками на шляху до створення сучасної системи управління земельними ресурсами.

Необхідність реформування земельних відносин в Україні виникла ще на початку 1990-х років. Наприкінці грудня 1990 року Верховна Рада України прийняла Постанову «Про земельну реформу» [43], яка визначала всі землі країни як об’єкт реформи. Основною метою цієї реформи був перерозподіл земель з одночасним наданням можливості громадянам набувати їх у власність на довічне успадковане володіння, а підприємствам, установам та організаціям у постійне володіння.

У березні 1992 року Верховною Радою України було прийнято Земельний кодекс та Постанову «Про прискорення земельної реформи і приватизації землі» [47]. Ці документи відкрили шлях до реалізації процесів роздержавлення, розділу на паї та приватизації земель в аграрних підприємствах. Окрім того, Декрет Кабінету Міністрів України «Про приватизацію земельних ділянок» [45] від 26 грудня 1992 року, надав можливість безоплатно передавати присадибні земельні ділянки у приватну власність для ведення особистого підсобного господарства, будівництва житла та господарських споруд, а також для садівництва, дачної і гаражної забудови. Ці дії були здійснені в межах норм, встановлених Земельним кодексом України [13].

На початковому етапі реформування земельних відносин передбачалося роздержавлення землі. Земельні ділянки надавалися підприємствам і організаціям за умовою, що в разі вимоги їх членів, ця земля буде розпайована і, за необхідності, виділена у натурі на земельні ділянки із статусом приватної власності. Указ Президента України від 10 листопада 1994 року під назвою «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» [44] значно прискорив завершення процесу роздержавлення землі.

Логічним продовженням цього процесу став Указ Президента України від 8 серпня 1995 року «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» [46]. Цим указом передбачався розподіл землі на земельні частки, відомі як паї, і видача членам цих підприємств спеціальних сертифікатів, що гарантували їх право на ці земельні частки, які знаходилися у колективній власності. Ця ініціатива надавала володарям сертифікатів можливість вільно вийти з підприємств та володіти своїми земельними частками, паями.

Перший етап земельної реформи, за думкою дослідників, було завершено у 1999 році. Протягом цього періоду понад 2 мільйони селян отримали спеціальні сертифікати, які підтверджували їх права на виділення земельних паїв, у приватну власність в натурі.

У 2001 році з метою ефективного використання потенціалу земельних ресурсів України було розроблено і схвалено Указом Президента України від 30.05.2001 року «Основні напрями земельної реформи в Україні на 2001-2005 роки» [34]. Цей документ визначав ключові напрямки земельної реформи:

1. Забезпечення подальшого розвитку відносин власності на землю.

2. Удосконалення земельних відносин у сільськогосподарському виробництві.

3. Розвиток ринку земель.

4. Розвиток системи кредитування під заставу землі.

5. Покращення моніторингу стану земель.

6. Удосконалення порядку сплати плати за користування землею.

7. Підвищення ефективності державного управління земельними ресурсами.

8. Поліпшення організації контролю за використанням та охороною земель.

Ці напрямки мали на меті зробити земельну реформу більш ефективною та сприяти раціональному використанню земельних ресурсів в Україні.

Прийняття Земельного кодексу України [13] в жовтні 2001 року суттєво сприяло подальшому розвитку земельної реформи в країні. Норми цього кодексу створили правові засади для формування ринку землі. Він містить норми, що діють безпосередньо. Він закріпив набуту практику приватизації земель сільськогосподарського призначення. Прикінцеві положення Земельного кодексу України передбачали розробку законів про землеустрій, про державний земельний кадастр, про оцінку земель, про охорону земель, про розмежування земель права державної та комунальної форм власності, про державний земельний (іпотечний) банк, про ринок землі, про визначення правових засад вилучення земель права приватної власності тощо.

Відмітимо, що у визначенні основних напрямів земельної реформи в Україні на період з 2011 по 2020 роки, ключову роль відіграло розпорядження Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 р. №1072-р «Про затвердження плану дій з проведення земельної реформи та створення прозорого ринку земель сільськогосподарського призначення» [42]. Згідно з цим планом, було запропоновано ряд ініціатив та проєктів законів, направлених на модернізацію системи земельних відносин в країні. До них включалися:

– спрощення процедури встановлення меж населених пунктів;

– затвердження Загальнодержавної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року;

– внесення змін до деяких законодавчих актів України, направлених на відміну безоплатної приватизації земельних ділянок;

– проведення аналізу, систематизації, упорядкування та приведення до єдиного електронного формату кадастрової інформації;

– розроблення проєктів постанов про затвердження документів, що регулюють питання ведення державного земельного кадастру;

– схвалення Концепції Загальнодержавної програми використання та охорони земель та інші ініціативи.

9 грудня 2011 року була спроба запровадити повноцінний ринок землі в Україні через Законопроєкт «Про ринок земель» №9001-д. Цей законопроєкт передбачав становлення ринку земельних ресурсів в аграрній сфері та був направлений на початок реформи у цьому напрямку. Проте, не дивлячись на значимість законопроєкту, його так і не включили до порядку денного Верховної Ради України. Замість цього, було прийнято рішення про продовження мораторію на купівлю-продаж сільськогосподарських земель до 2013 року. Ця ситуація відклала повноцінне впровадження ринку земель на більш пізній термін та породила дискусії та обговорення щодо реформи земельних відносин в Україні.

В рамках даного дослідження зазначимо, що Україна – рекордсмен по тривалості земельної реформи, яка тривала більше восьми, а термін дії мораторію сягав 20 років.

Продовження мораторію на продаж сільськогосподарської землі в Україні пояснюється рядом причин, що згруповані в табл.2.1.

Варто зауважити, що дія мораторію суперечить Конституції України, де визначено права людини на розпорядження власним майном, яким і вважається земельна ділянка. Ця ситуація порушувала конституційні права громадян.

Таблиця 2.1.-Причини продовження мораторію на продаж сільськогосподарської землі в Україні

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № За/п | Причина | Характеристика |
| 1. | Відсутність інфраструктури для ринку землі. | Україна продовжувала мораторій через відсутність необхідної інфраструктури, яка б дозволила ефективно регулювати та контролювати ринок купівлі та продажу сільськогосподарської землі. Це включало в себе систему реєстрації власності, систему оцінки земель, механізми запобігання надмірному концентруванню земельних ресурсів тощо |
| 2. | Політичні мотиви. | Інше пояснення продовження мораторію полягає в політичних мотивах. Досить часто різні політичні сили використовували мораторій як інструмент для забезпечення своїх популярних позицій серед виборців або для захисту інтересів певних груп |
| 3. | Незавершеність земельного кадастру | Оскільки процес внесення даних щодо земельних ділянок до єдиної геоінформаційної системи або Державного земельного кадастру був ще не завершений, це могло створювати правові і організаційні проблеми, пов’язані з управлінням та регулюванням ринку землі |
| 4. | Недоречність запровадження ринку землі під час проведення антитерористичної операції | Це могло посилити соціальну напругу в суспільстві |

*Джерело:* складено за [57]

Важливу роль у питанні скасування мораторію відіграли також рішення Європейського суду з прав людини у справах «Зеленчук і Цицюра vs Україна». У цих справах суд визнав порушення ст. 1 Першого протоколу Конвенції щодо мирного володіння майном та важливості забезпечення балансу між загальним суспільним інтересом та майновими правами власників. Таким чином, суд доручив Україні дотримуватися міжнародних зобов’язань та захищати права власності.

Тому скасування цього мораторію стало важливим кроком для захисту прав власності громадян та забезпечення ефективного функціонування ринкової економіки.

Європейський Союз висловив свою підтримку планам уряду України з відкриття ринку землі. Ця реформа надає можливість використати величезний потенціал для розвитку економіки України. Важливо, щоб ця реформа базувалася на принципах верховенства права, сталості, прозорості, справедливості та всебічності. Відкриття ринку землі також було однією з умов продовження співпраці з Міжнародним валютним фондом [10].

Великим кроком у розвитку інфраструктури земельного ринку стало створення у 2013 році єдиного електронного Державного земельного кадастру, пов’язаного з Реєстром прав на рухоме та нерухоме майно.

До 2017 року Державний реєстр прав зафіксував близько 2 млн. операцій на рік із сільськогосподарськими угіддями та понад 0,2 млн угод із землями несільськогосподарського призначення, де близько 76% угод були пов’язані з орендою, далі йшли операції щодо успадкування (18%) та продажу (3,1%). Для несільськогосподарських земель, більше 36% угод були угодами про продаж, за якими слідували операції успадкування (26,8%) та оренда (19,2%) [33].

Заборона на продаж сільськогосподарських земель в Україні спричиняла ряд проблем і викривляла ринок землі. Більшість приватних сільськогосподарських земель здавалася в оренду, оскільки продаж не був доступним. Проте, ринок оренди також страждав через обмеження, такі як 7-річна мінімальна тривалість оренди, що призводило до того, що короткострокова оренда залишалася у тіні.

Ці обмеження і проблеми призводили до:

– неефективності аграрного сектору. Обмеження на продаж і короткострокова оренда ускладнювали оптимальне використання сільськогосподарських земель, що може призвести до меншої продуктивності і втрат врожаю;

– обмеження доступу до фінансування. Земля не могла бути використана як застава для отримання фінансування, що ускладнювало фінансову підтримку для сільськогосподарських підприємств;

– зменшення стимулів для інвестицій. Наявність обмежень на продаж і тривалість оренди зменшувала інтерес інвесторів до сільськогосподарського сектору;

– неефективного використання державної та комунальної землі. Непрозоре використання цих земель і конфлікти інтересів призводили до корупції, втрат доходів для бюджету та неефективного використання цих ресурсів.

Закон № 2178-10 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» [42], прийнятий Верховною Радою України 31 березня 2020 року, має велике значення в історії земельної реформи в Україні. Цей закон відкрив двері для продажу земель сільськогосподарського призначення, позбавивши їх від мораторію, який існував протягом багатьох років.

Згідно з цим законом, норми про продаж земель сільськогосподарського призначення набули чинності з 1 липня 2021 року. Це було важливим кроком у розвитку земельного ринку в Україні та надало можливість власникам землі продавати свої земельні ділянки, а також інвесторам і фермерам придбати земельні ресурси для розвитку сільськогосподарського сектору країни.

До 1 січня 2024 року приватні с/г землі будуть в обігу практично лише між громадянами України з розрахунку не більше 100 га в «одні руки» (Додаток А). Це обмеження має на меті захист від надмірної концентрації земельних ресурсів в одних руках і сприяє розподілу землі серед більшого числа громадян.

Модель ринку також передбачає можливість участі юридичних осіб в земельних відносинах за умови, що ці юридичні особи створені відповідно до законодавства України та їх власниками є виключно громадяни України чи публічний сектор.

Щодо продажу землі особам з іноземним громадянством, це питання передбачає проведення референдуму, на якому громадяни визначать, чи дозволити такий продаж. У разі дозволу іноземним інвесторам буде надано можливість здійснювати свою діяльність через юридичну особу-резидента України, в тому числі в співпраці з вітчизняними агровиробниками.

Отже, земельна реформа є необхідним і важливим кроком на шляху розвитку аграрного сектору та загального економічного зростання країни. Вона відкриває нові можливості для інвестицій та підвищення продуктивності сільськогосподарського виробництва, сприяючи створенню сприятливого інвестиційного клімату. Проте важливо пам’ятати, що цей процес вимагає ретельного планування і уважного врахування можливих ризиків і недоліків.

Для того щоб запобігти негативним наслідкам, необхідно встановити ефективну систему контролю за використанням земельних ресурсів та впровадити заходи, які забезпечать конкуренцію на ринку землі і захист прав малого та середнього бізнесу. Також, важливо продовжувати обговорення і постійно вдосконалювати механізми впровадження земельної реформи з метою досягнення максимальної користі для економіки і суспільства в цілому. Лише в такий спосіб можна забезпечити сталий розвиток і підвищення якості життя громадян країни

# 

# 2.2. Стан ринку землі в Україні: сучасний огляд

Стан ринку землі в Україні на сучасному етапі є об’єктом великого інтересу та значущих змін, так як країна впроваджує ключові реформи у сфері земельних відносин. Після довгого періоду мораторію на продаж і купівлю сільськогосподарських земель, Україна крокує у нову еру, де власники землі мають можливість здійснювати правочини з нерухомістю цього виду. Зміни в законодавстві та відкриття ринку сільськогосподарських земель створюють не лише нові можливості для селян, сільських громад, та бізнесу, але і ставлять перед Україною великі виклики, які вимагають обережного та ефективного підходу до управління цим ресурсом.

Україна має значну площу сільськогосподарських земель (7% земель Європи) і величезний запас чорнозему, який вважається одним з найродючіших ґрунтів у світі. Це надає країні значні можливості для сільськогосподарського виробництва.

Земельні ресурси України сприяють вирощуванню різних видів сільськогосподарських культур, таких як зернові, олійні, бобові культури, овочі, фрукти та інше. Високопродуктивні сільськогосподарські угіддя (70% із 60,3 млн) і родючий грунт роблять Україну однією з провідних країн у виробництві сільськогосподарської продукції в світі.

Новий етап в історії України стартував з відкриттям ринку землі сільськогосподарського призначення. Після 20 років мораторію, ринок купівлі-продажу земель сільгосппризначення працює вже 2 роки, і практично весь цей час пройшов в умовах повномасштабної війни.

Зі старту ринку землі в липні 2021 року до початку війни було укладено близько 100 000 договорів купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення. Після 24.02.2022 така динаміка фактично звелась до нуля.

В рамках даного дослідження варто зазначити, що 24 лютого 2022 року відбулося вимкнення доступу до різних державних реєстрів, включаючи Реєстр речових прав на нерухоме майно і Державний земельний кадастр. Це призвело до неможливості проведення правових угод щодо нерухомості, включаючи продаж або обмін земельними ділянками. Ринок нерухомості був заморожений. Однак з травня 2022 року почали відновлювати роботу цих реєстрів. За рішенням Кабінету Міністрів України від 19 квітня 2022 року практично відновили роботу Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, хоча з іншими обмеженнями.

На сьогодні ринок землі з його обмеженням на купівлю землі сільськогосподарського призначення виключно фізичними особами – громадянами України і забороною на концентрацію більше 100 га в одних руках залишається перехідним періодом перед відкриттям ринку для юридичних осіб з 1 січня 2024 року.

Війна внесла свої корективи у функціонування ринку землі, в сторону скорочення укладених договорів купівлі-продажу. У 2022 році було укладено 23 178 таких договорів, однак, протягом перших 6 місяців 2023 року ця кількість зменшилася до 14 605 (рис. 2.1). Це складає лише 63% від загальної кількості угод за 2022 рік. У гектарах це відображається як 69 478 гектарів у 2022 році та 41 021 гектар у 2023 році, що становить 59% від загальної площі продажів землі в 2022 році [49]. Такі зміни свідчать про складну ситуацію на ринку землі, спричинену впливом війни.

Серед областей України, які виявилися найактивнішими за площею земель, щодо яких було зареєстровано правочини, варто відзначити Хмельниччину з площею в 8,4 тис. га, Полтавщину з площею в 8,3 тисяч гектарів, Вінниччину з площею в 8,3 тис. га, Кіровоградщину з площею в 8 тис. га та Дніпропетровщину з площею в 7,8 тис. га. Ці області відзначаються значними обсягами правочинів щодо продажу та купівлі земельних ділянок.

За підсумками перших 6 місяців 2023 року спостерігається відновлення обсягу транзакцій на ринку землі у всіх областях України, окрім тих, які залишились окупованими. Зокрема, деякі західні області, такі як Закарпатська, Івано-Франківська і Чернівецька, показують навіть більший обсяг транзакцій порівняно з 2021 роком, зі збільшенням на 16%, 22% та 10% відповідно [49].

Якщо екстраполювати темпи розвитку ринку сільгоспземель до повномасштабного вторгнення, то можна визначити, що через вплив війни не було укладено понад 102 тис. угод купівлі-продажу сільськогосподарських земель загальною площею 282 тис. га та загальною вартістю 312,8 млн. дол. США, або майже 11,5 млрд. грн.

2022 рік

2023 рік

Рисунок.2.1.-Динаміка регіонального розподілу операцій з продажу землі України за 2022-2023 рр.

*Джерело:* складено за [49]

Тому можемо сказати, що війна суттєво вплинула на ринок землі та призвела до затримки у розвитку цього сектора.

Так, найбільші втрати становили понад 2,7 млрд. грн. (близько 75 млн. дол. США) зафіксовані в Харківській області, яка була лідером за часткою сільськогосподарських земель у загальному обігу до повномасштабного вторгнення. Ця область очолювала рейтинги й за кількістю транзакцій, і за часткою сільськогосподарських земель в обігу (рис. 2.2).

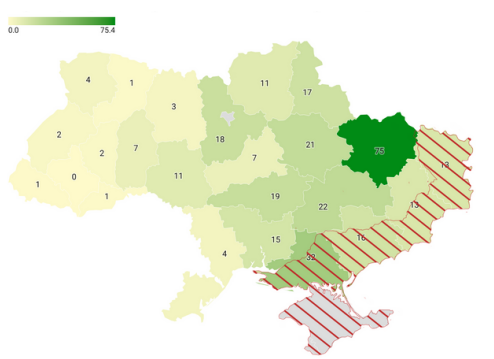


Рисунок 2.2.- Втрати ринку землі через повномасштабне вторгнення за період з 24 лютого 2022 року по 30 червня 2023 року, млн. дол. США

*Джерело:* складено за [49]

Внаслідок війни в Харківській області не відбулося понад 17 тис. транзакцій сукупною площею понад 60 тис. га. Ці втрати значно вплинули на економічний стан регіону та ринку землі загалом.

Майже 1,17 млрд. грн. (близько 232 млн дол. США) втратив ринок земель Херсонської області. У зв’язку з війною та окупацією, в цій області не відбулося понад 8,6 тис. транзакцій сукупною площею майже 36 тис. га. [49].

Найменші втрати на ринку спостерігаються в західних регіонах України, де обсяг втрат рідко перевищує кілька мільйонів доларів. Це свідчить про більшу стабільність і менший вплив війни на сільськогосподарський ринок у цих регіонах порівняно з іншими частинами країни.

В рамках даного дослідження варто відмітити, що середня ціна 1 гектара землі в Україні станом на лютий 2023 року складала 39 050 грн., а на березень ця ціна підвищилася до 77 940 грн. Ці показники були отримано на основі 133 083 угод про продаж землі загальною площею 299 984 га [49].

Найвищі ціни на товарні землі у першому півріччі поточного року були зафіксовані в Івано-Франківській області, де ціна сягала понад 70 тис. грн. за га. (рисунок 2.3).

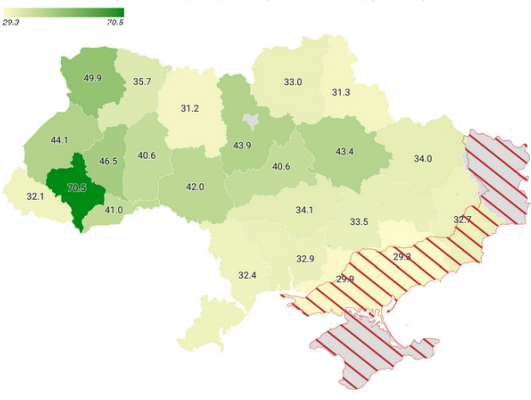


Рисунок 2.3.- Середньозважені ціни за областями в 2023 році, тис.грн. / га

*Джерело:* складено за [49]

Найнижчі ціни, натомість, спостерігалися в Херсонській і Запорізькій областях, які були охоплені бойовими діями і на ринку не відрізнялися високою ліквідністю. В Херсонській області було укладено всього 17 угод купівлі-продажу «товарних» земель, а в Запорізькій області ця кількість становила 51 [49].

Схожі показники демонструє і Донецька область, де у 2023 році було укладено лише 33 угоди. У Луганській області, на жаль, не було укладено жодної угоди з «товарною» землею з початку 2023 року [49].

Західні регіони України можуть виглядати більш безпечними і мати вищу вартість землі, особливо Львівська і Івано-Франківська області. Однак варто враховувати, що інвестори також розглядають регіони, які мають специфічні агрокліматичні особливості, такі як Чернігівська, Сумська або Полтавська області, і вважають, що там є більший потенціал дохідності.

Таким чином, активність на ринку землі може залежати від індивідуальних стратегій і поглядів інвесторів, а також від їх розуміння регіональних особливостей та можливостей. На сьогоднішній день активність на окупованих територіях суттєво обмежена, і там угоди не можуть проводитись через складну ситуацію [48].

За прогнозами спеціалістів, значного росту цін на землю в Україні до 2024–2025 років не очікується. Однак, на другому етапі земельної реформи, коли на ринок зайде великий капітал, попит на земельні ділянки може суттєво перевищити пропозицію і призвести до зростання цін. Це може стати результатом змін у власності землі та збільшення обсягів земельних угод.

Необхідно розуміти, що ні максимальна, ні мінімальна ціни не відображають реальної картини на ринку землі. Ринок землі дуже складний і ціноутворення на ньому визначається рядом чинників, серед яких:

– місцезнаходження. Розташування земельної ділянки грає важливу роль у визначенні її вартості. Земля, що знаходиться ближче до центру міста або має доступ до ключових інфраструктурних об’єктів (наприклад, автомагістралей, аеропортів, гарнітур), може бути значно дорожчою;

– розвиток інфраструктури. Наявність інфраструктури, такої як школи, лікарні, торгові центри, також може впливати на ціни на землю. Розвинута інфраструктура зазвичай робить район більш привабливим для покупців;

– відстань від великих міст. Земельні ділянки, які знаходяться ближче до великих міст, можуть бути дорожчими через більший попит і можливості для розвитку;

– віддаленість від прифронтових територій. У зоні конфлікту або прифронтових територій ціни на землю можуть бути низькими через військові або безпекові ризики;

– зони впливу. Деякі місцеві влади встановлюють спеціальні зони впливу, які можуть обмежувати та регулювати використання землі та впливати на її вартість;

– економічна ситуація. Загальна економічна ситуація, включаючи ставки іпотеки і споживчу діяльність, також може впливати на попит і пропозицію на ринку нерухомості.

Наразі географічне розташування земельних ділянок відносно лінії фронту і нормативна грошова оцінка продовжують бути ключовими чинниками в ціноутворенні на ринку землі. За даними, отриманими у червні 2023 року, для 53,4% транзакцій ціна продажу сільськогосподарських ділянок практично не відрізнялася від нормативної грошової оцінки більше, ніж на 2%. Це вказує на важливість масової оцінки земельних ділянок, яка може сприяти більш об’єктивному і рівноправному ціноутворенню на ринку землі. Іншими словами, це може допомогти уникнути надмірних варіацій цін і забезпечити більшу стабільність на ринку землі.

Війна змінює географію ринку землі і ціну на неї. Однак попит на сільськогосподарську землю продовжує зростати через релокацію підприємств і фермерських господарств у більш безпечні регіони. Іноді вигідніше інвестувати у земельні ділянки в інших областях, ніж відновлювати виробництво на власних територіях.

Починаючи з січня 2023 року, 94% угод купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення стосувалися земель із цільовим призначенням «Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва» або для ведення особистого селянського господарства (рисунок 2.4).

Рисунок 2.4.- Розподіл угод купівлі-продажу за цільовим призначенням земельної ділянки у 2023 році.

*Джерело:* складено за [49]

Загальна площа угод із землями, призначеними для товарного сільськогосподарського виробництва (ТСГ) та особистого селянського господарства (ОСГ), становила 90% від загальної площі всіх транзакцій з продажу та покупки земельних ділянок.

Що стосується оренди, то у червні 2023 року було укладено понад 46 тис. правочинів щодо земель сільськогосподарського призначення. Оренда мала домінування, становлячи 18 тис. правочинів з загальною площею майже 40 тис. га. Спадщина також відігравала важливу роль (18,7 тис. угод із загальною площею 31 тис. га). Відмітимо, що угоди купівлі-продажу займали третє місце (7 тис. транзакцій загальною площею 14,2 тис. га) [49].

Також слід відзначити, що у червні 2023 року було зареєстровано угод іпотеки на 95 ділянок з загальною площею 110 га. Проте середня площа таких ділянок становила лише 1,2 га, що значно менше, ніж середня площа ділянок, що були передані в оренду (2,2 га) та продані (2,0 га). Це може свідчити про те, що використання іпотеки в цей період було обмеженим, і цей інструмент використовувався не лише для сільськогосподарських земель, які використовуються у сільськогосподарському виробництві.

Протягом березня 2022 – травня 2023 року було видано кредитів, забезпечених землею сільськогосподарського призначення, на суму приблизно 31,2 млн грн. (рисунок 2.5).

Рисунок 2.5. - Вартість забезпечення нових кредитів, тис. грн.

*Джерело:* складено за [49]

Ця сума становила лише приблизно 6% від загальної кількості виданих кредитів на цей період. Загальна площа земель сільськогосподарського призначення, які були використані як забезпечення для цих кредитів, склала 127,07 га.

Потенціал кредитування під заставу сільськогосподарської землі може бути значно вищим, і це може сприяти розвитку сільського господарства та залученню інвестицій в цей сектор. Для реалізації цього потенціалу, на нашу думку, важливі наступні кроки:

– відкриття ринку сільськогосподарських земель для юридичних осіб з 1 січня 2024 року – цей крок дасть змогу більш широкому колу суб’єктів економіки отримувати доступ до земельних ресурсів;

– швидкий запуск роботи Фонду часткового гарантування кредитів у сільському господарстві – цей фонд може зменшити ризик для банків при виданні кредитів під заставу сільськогосподарської землі та сприяти залученню більшого обсягу кредитних ресурсів у сільське господарство;

– переоцінка Національним банком України коефіцієнту ліквідності сільськогосподарської землі – це дасть змогу банкам враховувати землю як заставу на підставі реальних цін транзакцій, що сприятиме збільшенню обсягів кредитування.

Зазначені заходи можуть сприяти розвитку сільського господарства та покращенню доступу сільських господарств до фінансових ресурсів для розвитку та розширення їх діяльності.

Отже, на сучасний момент ринок землі в Україні переживає значні зміни та виклики. Вплив війни та окупації певних областей країни призвів до втрат і затримок у розвитку цього сектора. Однак, спостерігається відновлення обсягів транзакцій та активності на ринку у більш безпечних регіонах. Ціни на землю значно варіюються в залежності від географічного розташування та інфраструктури, але залишаються стабільними в більшості випадків. Попит на сільськогосподарську землю зростає завдяки релокації підприємств і фермерських господарств у безпечніші регіони. Для подальшого розвитку цього ринку важливо впровадження додаткових заходів, таких як відкриття ринку для юридичних осіб та підтримка фінансування сільськогосподарського сектору.

# 

# 2.3. Проблеми та виклики функціонування ринку землі в Україні

Проблеми та виклики, які супроводжують процес формування ринку землі в Україні, стали об’єктом жвавих дискусій та суперечок серед громадськості, фахівців та політиків. Ця тема не лише розділила суспільство на прихильників та противників, але й породила низку складних питань, які вимагають глибокого аналізу та обговорення.

У цьому контексті, дослідження проблем та викликів, пов’язаних із функціонуванням ринку землі в Україні, має важливе значення для розуміння та вирішення суттєвих питань, які впливають на розвиток нашої країни.

Перебуваючи на порозі впровадження другого етапу впровадження Ринку землі (01.01.2024 р.) варто акцентувати на чинниках, які стримують його розвиток (Додаток Б).

Коротко розглянемо кожен з чинників.

1. Відсутність дієвих методик оцінки вартості сільськогосподарських земель.

Відсутність дієвих методик оцінки вартості сільськогосподарських земель є одним із серйозних чинників, які можуть стримувати розвиток ринку землі в Україні. Важливо розуміти, що правильна оцінка вартості земельних ділянок є ключовою для створення справедливого та ефективного ринку.

Відсутність дієвих методик оцінки вартості сільськогосподарських земель ускладнює процес купівлі, продажу та оренди земельних ділянок в Україні. Це може спричиняти несправедливі оцінки, які втім не відображають реальної вартості землі, і призводити до нерівності у цінах на земельні ділянки в різних регіонах. Крім того, недоліки у методиках оцінки можуть гальмувати інвестиції в сільське господарство та розвиток сільськогосподарського сектору, оскільки інвестори можуть не бути впевненими в об’єктивності оцінок. Для створення справедливого та ефективного ринку землі важливо розробити та впровадити надійні методики оцінки, що враховують всі фактори, які впливають на вартість сільськогосподарських земель.

2. Переважання на ринку оренди землі правонаступників колективних підприємств.

Переважання на ринку оренди землі правонаступників колективних сільськогосподарських підприємств (колгоспів) може виникати з-за специфіки української аграрної реформи. У період переходу до ринкової економіки багато колгоспів розпадалися, і земля передавалася в оренду їх колишнім членам або їх наступникам. Це може призводити до того, що значна частина сільськогосподарських земель перебуває в оренді певних груп осіб, утруднюючи доступ до землі для нових аграрних підприємців і може сприяти монополізації ринку. Реформи, направлені на створення більш прозорих та справедливих умов доступу до землі, можуть бути важливими для розвитку аграрного сектора в Україні.

3. Недостатність досвіду функціонування ринку землі.

Недостатність досвіду функціонування ринку землі ускладнює розвиток цього сегмента в Україні. Учасники ринку можуть не мати необхідного досвіду в управлінні земельними ресурсами, встановленні адекватних цін, і використанні земель для максимальної продуктивності. Це може призвести до неефективного використання земельних ресурсів і обмежити потенціал розвитку сільськогосподарського сектору. Завданням влади та стейкхолдерів є надання підтримки, навчання та розробка необхідних інструментів для збільшення досвіду учасників ринку і забезпечення ефективного використання земельних ресурсів.

4. Неефективна структура власників земельних паїв.

Неефективна структура власників земельних паїв ускладнює управління та використання сільськогосподарських земель. Фрагментація власності призводить до роздрібнення земельних ділянок і обмежує можливість впровадження сучасних технологій та оптимального використання ресурсів. Це може призвести до низької продуктивності і втрат економічної ефективності в аграрному секторі. Вирішення цієї проблеми може включати в себе консолідацію земельних паїв, спрощення процедур об’єднання земель та підтримку сільських громад у раціональному використанні земельних ресурсів.

5. Неефективність системи реєстрації прав власності на землю та інше нерухоме майно.

Неефективність системи реєстрації прав власності на землю та інше нерухоме майно може призвести до серйозних проблем у суспільстві. Це може спричинити земельні конфлікти, незабезпеченість прав власності, затримки в інвестиційних проектах та загрозу економічному розвитку. Також це може створити сприятливу обстановку для корупції та незаконного захоплення майна. Тому важливо удосконалювати систему реєстрації прав власності для забезпечення правової впорядкованості та стимулювання інвестицій в нерухомість.

6. Переважання на ринку короткострокових договорів з оренди землі.

Переважання короткострокових договорів оренди землі на ринку може спричинити нестабільність та невизначеність для сільськогосподарських підприємців. Це може вплинути на їх можливість здійснювати довгострокові інвестиції в удосконалення земельних ділянок та сільськогосподарське обладнання. Короткострокові оренди також можуть стимулювати невідповідальне використання землі та несприятливо впливати на сталість продукції. Для забезпечення стабільності та розвитку сільського господарства може бути корисним розглядати впровадження довгострокових орендних угод та законодавчих механізмів, що сприяють сталим інвестиціям у сільськогосподарський сектор.

7. Низький рівень орендної плати.

Низький рівень орендної плати за земельні ділянки може призвести до невизначеності у доходах для державного бюджету або місцевих бюджетів, особливо якщо це земля з високою рентабельністю. Це може обмежити фінансування інфраструктурних проектів та громадських послуг. Також низька орендна плата може не сприяти ефективному використанню земельних ресурсів та забезпеченню їхньої сталої розвитку. У таких випадках може бути необхідно переглянути тарифи та стандарти оцінки орендної плати з метою забезпечення більш справедливого та економічно обґрунтованого підходу до використання земельних ресурсів.

8. Війна та її наслідки.

Війна та її наслідки суттєво впливають на розвиток ринку землі в Україні. Війна призвела до територіальних змін та втрат контролю над окремими земельними ділянками, що ускладнює визначення прав власності та обробку землі. Внаслідок війни також відбулися пошкодження та втрати інфраструктури, необхідної для сільського господарства, що обмежує можливості сільських жителів та сільських підприємств. Окрім того, війна призвела до економічних втрат та зниження інвестицій у сільське господарство. Усе це ускладнює процеси розвитку та реформування ринку землі в Україні.

В рамках даного дослідження варто зазначити, що однією з основних проблем у досягненні ефективності земельної реформи в Україні є існування «тіньового ринку землі» та широкого поширення корупційних практик, які дозволяють зацікавленим особам отримувати земельні ділянки незаконно. Ці корупційні дії призводять до втрати державою мільйонів гектарів землі. Також, існування тіньового ринку землі призводить до низького рівня надходжень до бюджету, і це вимагає вжиття комплексу заходів для зменшення земельної корупції та активізації роботи правоохоронних органів і всіх суб’єктів, які борються з земельними правопорушеннями. До зловживань, направлених на незаконне одержання земельних ділянок, залучаються посадові особи державних органів, які уповноважені приймати певні рішення щодо земельних питань.

Зокрема, до таких зловживань необхідно віднести:

1. Укладання угод про спільну діяльність щодо використання земельних ділянок, які належать до комунальної та державної власності, з порушенням встановлених правил і процедур. Зазначений вид договору передбачений статтями 1132–1143 Цивільного кодексу України, а також ст. 176 Господарського кодексу України, що дає змогу сторонам провадити господарську діяльність без потреби щодо створення єдиного підприємства.

Таким чином, здійснювалося одержання земельних ділянок нібито задля об’єднання вкладів учасників для спільної діяльності для одержання прибутку або досягнення іншої мети. Теоретично здійснення діяльності передбачає втілення на земельних ділянках державних та комунальних підприємств проєктів та розподілення прибутків між власниками. Проте виявлялося, що власники не отримувати ніяких прибутків, оскільки вони ставали частиною тіньового обігу та, як правило, присвоювалися посередниками та посадовими особами.

2. Самоправне захоплення земельних ділянок, які належать до державної та комунальної власності, з дозволу та узгодженням з посадовими особами, що порушує законодавство та встановлені правила. Так, особа протиправно займає земельну ділянку та використовує її без будь-яких законних підстав (наприклад, здійснює на ній певну діяльність задля отримання прибутку). Проте держава не одержує бюджетних надходжень від цього виду діяльності, що можна розцінювати як збитки. Як правило, такі зловживання – це результат спільної незаконності діяльності, що поєднана з корупційною складовою частиною із залученням зацікавлених осіб та представників місцевої влади.

3. Використання інструментарію «безоплатної приватизації» з метою виведення земельних активів, що також є порушенням закону та сприяє незаконній передачі земельних ресурсів. Ст. 118 Земельного кодексу України «Порядок безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами» [13] передбачено порядок подачі документів громадянами, зацікавленими у приватизації земельних ділянок. Проте фактично ця норма набула змісту поширення значних корупційних зловживань, наслідком яких стали втрати державою сотень тисяч гектарів землі.

Незважаючи на тривалий процес безоплатної приватизації, діяльність щодо впровадження єдиного реєстру громадян, які отримали земельні ділянки згідно з цією процедурою, є непродуктивною. Відсутність прозорого контролю за приватизацією земельних активів держави приводить до суспільно небезпечних наслідків.

Отже, функціонування ринку землі в Україні стикається з рядом серйозних проблем та викликів, які варто враховувати при розвитку цієї сфери. Перш і найважливіше, недостатня прозорість та корупція у процесах земельних транзакцій заважають ефективному функціонуванню ринку та рівному доступу до земельних ресурсів. Дефіцит інформації про стан земель, їх власників та якість земельних документів також ускладнюють процеси купівлі та продажу землі. Окрім того, низький рівень фінансової грамотності серед селян та недостатнє фінансування сільськогосподарських проектів ускладнюють доступ до земельних ресурсів та розвиток аграрного сектору. Суттєвим викликом є також вирішення питання про власність та використання земель аграрними корпораціями проти інтересів малих селянських господарств.

Загалом, розвиток ринку землі в Україні вимагає комплексного підходу та ретельного вивчення проблем, що існують, для забезпечення справедливого та ефективного використання цього важливого ресурсу.

Висновки до другого розділу.

Земельна реформа є необхідним і важливим кроком на шляху розвитку аграрного сектору та загального економічного зростання країни. Вона відкриває нові можливості для інвестицій та підвищення продуктивності сільськогосподарського виробництва, сприяючи створенню сприятливого інвестиційного клімату. Проте важливо пам’ятати, що цей процес вимагає ретельного планування і уважного врахування можливих ризиків і недоліків.

Для того щоб запобігти негативним наслідкам, необхідно встановити ефективну систему контролю за використанням земельних ресурсів та впровадити заходи, які забезпечать конкуренцію на ринку землі і захист прав малого та середнього бізнесу. Також, важливо продовжувати обговорення і постійно вдосконалювати механізми впровадження земельної реформи з метою досягнення максимальної користі для економіки і суспільства в цілому. Лише в такий спосіб можна забезпечити сталий розвиток і підвищення якості життя громадян країни.

На сучасний момент ринок землі в Україні переживає значні зміни та виклики. Вплив війни та окупації певних областей країни призвів до втрат і затримок у розвитку цього сектора. Однак, спостерігається відновлення обсягів транзакцій та активності на ринку у більш безпечних регіонах. Ціни на землю значно варіюються в залежності від географічного розташування та інфраструктури, але залишаються стабільними в більшості випадків. Попит на сільськогосподарську землю зростає завдяки релокації підприємств і фермерських господарств у безпечніші регіони. Для подальшого розвитку цього ринку важливо впровадження додаткових заходів, таких як відкриття ринку для юридичних осіб та підтримка фінансування сільськогосподарського сектору.

Функціонування ринку землі в Україні стикається з рядом серйозних проблем та викликів, які варто враховувати при розвитку цієї сфери. Перш і найважливіше, недостатня прозорість та корупція у процесах земельних транзакцій заважають ефективному функціонуванню ринку та рівному доступу до земельних ресурсів. Дефіцит інформації про стан земель, їх власників та якість земельних документів також ускладнюють процеси купівлі та продажу землі. Окрім того, низький рівень фінансової грамотності серед селян та недостатнє фінансування сільськогосподарських проектів ускладнюють доступ до земельних ресурсів та розвиток аграрного сектору. Суттєвим викликом є також вирішення питання про власність та використання земель аграрними корпораціями проти інтересів малих селянських господарств.

Загалом, розвиток ринку землі в Україні вимагає комплексного підходу та ретельного вивчення проблем, що існують, для забезпечення справедливого та ефективного використання цього важливого ресурсу.

# Розділ 3. ВАЖЕЛІ ВПЛИВУ ЕФЕКТИВНОГО РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

# 

# 3.1. Організація контролю за управлінням, як фактор прозорості у розвитку земельних відносин

# 

Один із ключових аспектів сучасного розвитку земельних відносин полягає в належному контролі за управлінням цим ресурсом. Прозорість та ефективність такого контролю є надзвичайно важливими для забезпечення справедливого розподілу та раціонального використання земельних ресурсів

Для ефективного управління земельними ресурсами і прийняття обґрунтованих рішень щодо їх використання, необхідно мати доступ до актуальних, повних і надійних даних щодо земельного фонду. Однак, це неможливо без створення спеціалізованої організації, яка б відповідала за систематичний моніторинг стану та використання земельних ресурсів, екологічну ситуацію, земельні відносини, форми власності на землю, бонітування ґрунтів та економічну оцінку. Цей орган також відіграє ключову роль у визначенні доходності земель, розвитку галузей економіки та впливу національного валового продукту. Його успішна діяльність дозволяє створити систему моніторингу в управлінні земельними ресурсами, яка здатна координувати дії землевпорядників в об’єднаних територіальних громадах та виконувати функції контролю, нагляду та консультативного супроводу.

Створення органу, який би займався моніторингом за управлінням земельними ресурсами є кроком у правильному напрямку для забезпечення належного контролю та управління земельними ресурсами в Україні. Однак, щоб цей орган дійсно міг виконувати свої завдання на повну силу, необхідно створити відповідне правове поле та розширити його повноваження. Це включає у себе прийняття необхідних законів і методик, що дозволять органу розробляти, аналізувати, моделювати та приймати управлінські рішення на основі надійних даних.

На державному рівні важливо встановити центральний відділ для моніторингу земельних ресурсів загалом і окремі відділи для кожної з 9 категорій земель. На рівні регіонів і місцевості також слід створити відповідні відділи Держгеокадастру. Крім цього, необхідна організаційна структура для забезпечення технічного та програмного забезпечення, зберігання баз даних та їх каталогів, а також відділ правової бази.

Зазначений орган може стати ключовим інструментом у вдосконаленні управління земельними ресурсами, забезпечуючи доступ до інформації і даних, необхідних для прийняття обґрунтованих управлінських рішень в цій важливій сфері.

Технічні та програмні засоби моніторингу з управління земельними ресурсами є важливими компонентами для забезпечення ефективного управління земельними ресурсами. Ці засоби включають різноманітні геопортали та геоінформаційні системи, які допомагають аналізувати інформаційні ресурси, вести облік даних, зберігати, оновлювати та публікувати інформацію. Ці ресурси доступні на всіх рівнях управління та є спрощені у структурі та складі, створеному відповідно до єдиного стандарту.

Метадані геоінформаційних ресурсів містять важливу довідкову інформацію, яка включає в себе інформацію про склад, якість, структуру, окремі території та використання земель, умови використання даних та їх постачальників. Ці бази даних доступні на геопорталах, які складаються з сервісів для перегляду, доступу та пошуку.

Процес функціонування органів моніторингу з управління земельними ресурсами включає два етапи. Спочатку створюється програма, розробляється нормативно-правове забезпечення, формується відділ в складі Держгеокадастру, встановлюється необхідне технічне забезпечення геоінформаційної системи та геопорталу інформаційних ресурсів, налагоджується взаємозв’язок між даними на різних рівнях, проводиться наповнення інформаційними ресурсами та програмним забезпеченням. Поступово організація вдосконалює свою діяльність для забезпечення ефективного моніторингу та управління земельними ресурсами.

На сьогоднішній день наша держава користується таким звітним документом, як «Моніторинг земельних відносин». Документ є важливим інструментом, який містить у собі вичерпну інформацію про розвиток земельних відносин на всіх рівнях відповідно до європейських стандартів. Цей звіт включає в себе широкий спектр даних, включаючи інформацію про реформу земель, реєстрацію власності, угоди щодо земельних ділянок, грошову оцінку, податкові надходження, приватизацію, власність за гендерним розподілом та характеристики адміністративних одиниць. Цей підхід відповідає сучасним вимогам глобалізації та євроінтеграції, але потребує постійного вдосконалення та розвитку.

Моніторинг земельних ресурсів виконує ряд важливих функцій, включаючи контроль, координацію та нагляд за діяльністю місцевих органів управління земельними ресурсами. Він також збирає, аналізує, обробляє та публікує дані про використання земельного фонду і ведення земельних відносин за категоріями земель. Організовується особистий геопортал з можливістю перегляду інформації у вигляді діаграм і на карті в ГІС. Моніторинг також забезпечує прозорість і відкритість даних про стан ринку земель, включаючи дані про доходи, оцінку, продуктивність, родючість, плату за землю та розробку проєктно-картографічної інформації.

Важливо зазначити, що аналіз інституцій та механізмів, що регулюють ринок земель, як сільськогосподарського, так і несільськогосподарського призначення, є важливою функцією управління земельними ресурсами. Цей аналіз допомагає розуміти, які правила і структури впливають на розвиток ринку земель і як вони взаємодіють з економікою країни в цілому.

В цілому орган Держгеокадастр має важливу роль у веденні земельно-кадастрового обліку та забезпеченні доступності інформації про земельні ресурси на всіх рівнях управління, від державного до місцевого. Проте на даний час цей орган почав ефективно перетягувати свої владні повноваження у політичну і економічну сферу. Було проведено опитування чи потрібен такий орган взагалі, і отримані наступні результати (рисунок 3.1.).

Рисунок 3.1.- Чи потрібен Держгеокадастр взагалі?

Результати опитування вказують на те, що більшість опитаного населення є проти повної ліквідації Держгеокадастру і вважають, що цей орган не виконує покладених на нього завдань, важливі для визначення громадської думки та оцінки роботи цього органу.

Це може свідчити про те, що у населення є певні сподівання та очікування від Держгеокадастру щодо його функціонування та якості надання послуг. Результати опитування можуть слугувати основою для подальших обговорень та реформ у роботі цього органу з метою покращення його ефективності та задоволення потреб суспільства.

Передача певних повноважень від Держгеокадастру до органів місцевого самоврядування є важливим аспектом децентралізації та розвитку місцевих громад. Результати опитування (рисунок 3.2), показують, що 50% опитаного населення вважають цей крок правильним і виправданим і свідчать про певний оптимізм щодо здатності місцевих органів управління краще враховувати потреби та особливості своїх громад.

Разом з тим, 40% опитаних вважає, що цього не потрібно було робити. Така реакція свідчить про те, що є інші погляди та переживання стосовно передачі повноважень. Важливо вести відкритий діалог та враховувати думку громадян при прийнятті рішень щодо децентралізації та реформ у сфері земельних відносин.

Рисунок 3.2.-Вплив децентралізації на передачу повноважень Держгеокадастру на органи місцевого самоврядування

Створення окремої структурної одиниці для моніторингу управління земельними ресурсами, як показують результати опитування, має широку підтримку серед населення – приблизно 70% опитаних (рисунок 3.3) висловили позитивну думку щодо цього ініціативи. Це свідчить про важливість та необхідність моніторингу та контролю за управлінням земельними ресурсами в суспільстві.

Рисунок 3.3. - Створення структури щодо моніторингу з управління земельними ресурсами

Створення такої структурної одиниці, на нашу думку, може сприяти покращенню прозорості, ефективності та відкритості у сфері земельних відносин, а також допомагати у забезпеченні справедливого та раціонального використання цього важливого ресурсу. Важливо враховувати думку та побажання громадян у процесі реформування системи управління земельними ресурсами, і цей висновок опитування є важливим кроком у цьому напрямку.

Рівневий розподіл повноважень органу з моніторингу управління земельними ресурсами відображено на рисунку 3.4. Бачимо, що більша частина опитаних вважає, що він є більше потрібним на місцевому рівні.

Рисунок 3.4. - Рівневий розподіл повноважень органу з моніторингу управління земельними ресурсами

На рисунку 3.5. показано результат опитування щодо чого, чи повинен цей орган функціонувати, як загальна структурна одиниця і чи варто його виділяти по кожній із категорій земель.

Як бачимо, переважна більшість опитаних вважають, що достатньо одного загального відділу, що буде здійснювати моніторинг по усіх категоріях.

Рисунок 3.5. - Структура моніторингу управління земельними ресурсами щодо її відділів

А от що стосується угідь (рисунок 3.6), то ситуація є зовсім протилежною і практично більшість опитаних схиляється до думки, що такий розподіл потрібно зробити.

Рисунок 3.6. - Моніторинг відносно розподілу по угіддях

Здійснення належного розподілу цієї структури не може бути реалізоване низкою причин, однією з яких є мала кількість кваліфікованих інженерів-землевпорядників в територіальній громаді, зовсім з банальних причин – брак коштів, а через низькі зарплати ніхто не хоче працювати. Проте люди вважають, що для належного управління земельними ресурсами достатньо буде не більше 5 працівників (рисунок 3.7).

Рисунок 3.7. - Кількість інженерів-землевпорядників ОТГ

У тому, що моніторинг з управління земельними ресурсами відповідає не лише за земельні відносини, а і за безліч інших інвестиційно-привабливих земельних ділянок впевнені майже 60 %, а не впевнені 30 %, інші нейтральні до цієї проблеми (рисунок 3.8).

Рисунок 3.8.-Забезпечення моніторингу з управління земельними ресурсами інвестиційно-привабливими ділянками

У загальному структурний на даний момент підрозділ Держгеокадастру потрібно виокремити з цієї системи і надати статусу окремого органу управління, так вважає половина з опитаного населення (рисунок 3.9), а майже 30% дотримуються думки про те, що необхідно просто провести його реорганізацію.

Рисунок 3.9.-Організація структурного підрозділу в окрему самостійну структуру

Проте, чи насправді є в держави такі можливості аби створювати ще одну відокремлену структуру та утримувати цей апарат опитування показало (рисунок 3.10) що так, а в підтвердження наводилися факти того, що ця структура може сама забезпечувати себе фінансово, при якісному та добросовісному виконанні поставлених перед нею завдань.

Рисунок 3.10. - Можливість системи з моніторингу управлінням земельними ресурсами працювати самостійною складовою

За результатами безлічі таких досліджень доходимо до висновку про те, що така структурна одиниця в системі державного управління, як моніторинг за управлінням земельних ресурсів є тим новим вектором в сфері земельних відносин за допомогою якого можна буде виконати та реалізувати ряд питань, зокрема це: усі зацікавлені в цього особи зможуть отримати інформацію про сучасний стан земельних відносин, наочно побачити, які недоліки виникають при неправильному веденні державного земельного кадастру, здійснювати аналіз управління земельним фондом по кожній із категорій земель, а це дасть змогу забезпечити прозорий ринок земель, отримати відкритість інформації щодо інвестиційно-привабливих земельних ділянок, побачити результати господарювання і дохідність у розрізі кожної категорії. Даний департамент в рамках децентралізації має стати окремою структурою для створення якої є всі підстави і можливості при сучасному рівні ведення державного земельного кадастру.

# 3.2. Розвиток реформування прозорого управління ринку земель

Сучасна економіка, яка є цілісною системою відтворювальних процесів, які потрібні для динамічного і ефективного функціонування державної системи потребує і сучасного управління земельними ресурсами, які є її невід’ємною частиною. Система із управління земельними ресурсами це сукупність різноманітних механізмів обслуговування, мета яких забезпечити земельними ресурсами виробничі галузі національної економіки і надати людям послуги, які регулюють земельні відносини, і яка працює для забезпечення нормальної діяльності економіки держави.

Метою прозорого управління земельними ресурсами є усунення проблем з виробництва та використання якісних інформаційних і інтелектуальних продуктів та забезпечені якісному маркетингу, саме тому потрібно забезпечити населення доступною інформацією та задовольнити їх попит. В загальному, прозоре управління земельними ресурсами, являє собою комплекс підсистем, які начинені потрібними для виконання їх функцій компонентами (рисунок 3.11).

Підсистеми

1. Законодавчо-правова (нормативно-правове забезпечення земельного ринку, електронних земельних торгів, електронних земельних закупівель, моніторингу земельних відносин, дані про земельні ділянки тощо)

2. Організаційно-структурна (біржі та торгові доми, урядові платформи Прозорро, електронна платформа Сетам, електронна платформа геопросторових даних, публічна кадастрова карта, галузеві кадастри, центри надання адміністративних послуг, автоматизація проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок та отримання довідок, онлайн реєстрація земельних ділянок, маркетингова інструкція)

Нормативно-правове забезпечення земельного ринку, електронних земельних торгів, електронних земельних закупівель, моніторингу земельних відносин, дані про земельні ділянки тощо

3. Апробнативно-пілотна (упровадження пілотних проєктів з застосуванням електронних платформ, адаптація світового досвіду)

4. Консалтингово-рекламна (телебачення, засоби масової інформації, джерела Інтернет, юридичні організації, консультації, навчальні центри, економічні школи, освітні короткочасні програми, громадські організації)

Рисунок 3.11. - Підсистеми прозорого управління земельними ресурсами

Серед усіх підсистем особливе значення належить законодавчо-правовій, котра направлена на дотримання законодавчих засад земельної сфери, контролю щодо їх непорушності і регулює земельні відносини через управління земельним об’єктом. Не менш важливою є організаційно-структурна, метою якої є робота на електронних платформах трансакцій з земельними ділянками, створення картографічної бази, веденні державного земельного кадастру, впровадженні геопросторових даних, он-лайн реєстрації і видачі довідок по нормативній грошовій оцінці земельних ділянок. Далі апробативно-пілотна – спрямована на апробацію нових впроваджень використовуючи для цього якусь означену території, на виявлення та усунення недоліків та в результаті впровадження новинки в масове використання. І звичайно – консалтингово-рекламна, яка відповідає та формує ринкову свідомість населення.

Якщо подивитися на кількість трансакцій, які відбуваються на сьогоднішній день в нашій країні, то можна зробити висновок про те, що їх не так багато, якщо брати до порівняння ринок земель несільськогосподарського та сільськогосподарського призначення. Це явище ми можемо спостерігати з тих причин що покупцями земель несільськогосподарського призначення є переважно фізичні особи або малі підприємці, які не мають можливостей в банках брати кредити.

В результаті це призводить до того, що понижується дохідність землі, а земельні ділянки стають менш привабливими і це негативно позначається на ринку землі. Усі ці фактори стають завершальним етапом земельної реформи в Україні, яка стосується функціонування повноцінного ринку земель, з можливістю реалізації всіх прав власності на земельні ділянки. Зробивши аналіз умов які передували створенню ринку по кожній із категорії земель відносно їх цільового призначення зупинимося на формуванні ринку земель саме сільськогосподарського призначення.

Усі реалії сучасності дають можливість побачити, що найприбутковішим є сільське господарство, і в людей є бажання направити свої інвестиції саме в цей напрям. Кроком до відкриття ринку земель стало прийняття закону «Про обіг земель сільськогосподарського призначення», який відмінив мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення і описує, що обіг земель сільськогосподарського призначення - це суспільні відносини, які регулюються законодавчими актами, при яких відбувається перехід права на земельні ділянки сільськогосподарського призначення на підставах і в порядку, визначених законом, договором чи за рішенням суду. Державний земельний банк є важливим інфраструктурним компонентом прозорого управління ринком земель сільськогосподарського призначення, метою якого є втілення в життя різноманітних кредитних програм від держави для сталого розвитку малого та середнього бізнесу в селах для того щоб забезпечити управління землями сільськогосподарського призначення державної форми власності. В його статутному капіталі на початок було виділено 120 млн грн, але він наповнюється як грошима так і земельними ділянками. Проте при відкритті ринку земель стало зрозуміло що цих коштів є недостатньо, тому фермерам почали видавати гроші інші банківські установи під середньострокові та довгострокові кредити, окрім цього до цього процесу є залучений Світовий банк, який виступає гарантом корупційної безпеки.

Встановлення ринку земель сільськогосподарського призначення відбувалося в три етапи. Перший етап - це встановлення самого ринку, тобто ціна землі виходить від її нормативної грошової оцінки, яку визначають за результатами експертної грошової оцінки (Додаток В). Вже створена та працює електронна платформа «Єдина база експертної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення». Доступ до неї отримали усі без винятку сертифіковані експерти-оцінювачі, які обов’язково вносять інформацію про ділянку, яка є об’єктом їхньої оцінки, інформацію про її господарський та екологічний стан, родючість та вносять результати своєї оцінки. Так в державі функціонує база оцінки, яка містить в собі інформацію щодо параметрів земельних ділянок, їх родючістю, урожайністю, місцеположенням, правовий режим в цілому по державі, яка дає можливість використовувати в оцінці методи статистичного аналізу ринку та автоматизувати процес розрахунку експертної грошової оцінки на ринковій основі, аналізувати дані по інших ділянках. Окрім цього відкрилися реєстри земельних ділянок та реєстри суб’єктів господарювання, що є не менш важливим кроком при прозорому управлінні ринком землі та дає можливість отримати інформацію про продавця. Почали свою роботу і електронні земельні торги, які містять інформацію щодо ринкової ціни на ті чи інші земельні ділянки і відбуваються в державі постійно. Трохи проблемними ще залишаються питання, щодо визначення стартової ціни, бо в переважній більшості випадків вона є скоріше інвестиційною, а повинна бути ринковою. В загальному створення земельним торгів є дуже позитивним моментом ще із тої сторони, що при продажах вказуються різні ціни, вона продається по одній ціні, а нотаріальні збори виплачуються по значно нижчій. Окрім цього земельні торги, слугують так званим накопичувальником різноманітної інформації відносно проданих земельних ділянок, що дає можливість показати економічну привабливість землі на конкретному ринку конкретної місцевості.

Проте на вартість земельних ділянок безпосередній вплив мають обмеження та можливість взяти її під заставу, тобто малі і середні виробники сільськогосподарської продукції мають труднощі з отриманням кредитів, тому було створено таку організацію, як Агенція з надання кредитних гарантій яка надає такі гарантії. Впроваджено ряд заходів, які не дають можливості спекуляції, це сплата податкового мита в розмірі 90 % від ціни земельної ділянки, якщо продавати її скоріше ніж 10 років від купівлі. Органи місцевого самоврядування роз’яснюють своїм жителям, як правильно продавати землю.

Перший етап ринку землі запрацював не відразу після прийняття Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення», а через майже рік після його підписання, оскільки потрібно було спочатку сформувати ринкові ціни застосовуючи нейросітьові мережі, які виступали найдієвішим ринковим методом для її розрахунку. Особлива увага була приділена захисту прав власників землі та землекористувачів, мається на увазі до прикладу, що якщо ділянку продану іншому власнику, то держава є тим гарантом, який зберігає право оренди за існуючим вже орендарем, впроваджено право переважної купівлі власникам сусідніх земельних ділянок. В пріоритеті, як покупці стають фермерські господарства. Створено Агентство обігу земель, метою якого є поєднання роботи держави та профспілкових організацій фермерів для координації співпраці з банками, інвестиційними компаніями, органами ОТГ.

Регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення відбувається шляхом [52]:

1. Використання переважного права на придбання земель сільськогосподарського призначення у випадках: необхідності здійснення переміщення та надання допомоги фермеру; необхідності досягнення фермерським господарством відповідних економічних показників розвитку; загрози збалансованому землеволодінню фермерського господарства зі сторони громадських робіт щодо необхідності збереження сімейного типу господарювання; підозри у спекулятивних діях при купівлі/продажу земельної ділянки; загрози функціонування ферми у випадку продажу земельної ділянки; необхідності догляду і захисту лісів, поліпшення структури лісового господарства; необхідності здійснення захисту навколишнього середовища відповідно до затверджених вимог; необхідності виконання містобудівних вимог.
2. Використання права на зниження ціни продажу земельної ділянки у разі її завищення до рівня ринкових цін через звернення до суду з відповідним позовом].
3. Надання пільг продавцям та покупцям земельних ділянок через звільнення від оподаткування трансакцій з купівлі-продажу земель за умови, що ці трансакції здійснюються через Агентство. Продавець земельної ділянки подає заявку в спеціалізовані інформаційні реєстри про продаж земельної ділянки і чекає на потенційного покупця. Коли такий з’являється, продавець повідомляє Агентство обігу земель, яке має право переважної купівлі земельної ділянки, і чекає на відповідь протягом трьох місяців. Якщо відповідь потрібна швидко, то за символічну плату її надають протягом 10 днів (Додаток Г).

Якщо Агентство обігу земель відмовило, то продавець і покупець укладають договір купівлі-продажу і нотаріально реєструють його. Землі державної і комунальної власності продає Агентство обігу земель.

Кінцевий етап функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення – вільний продаж земельних ділянок іноземним громадянам та особам без громадянства, але ці люди в обов’язковому порядку повинні одержати дозвіл від Агентства обігу земель через переважне право купівлі-продажу земельних ділянок, яке можуть набути лише громадяни України, члени Європейського Союзу, громадяни країни, яка підписала угоду про Європейський економічний простір, люди з громадянством ЄС, юридичні особи ЄС.

Такий продаж відбувається наступним чином: власник земельної ділянки пише оголошення про її продаж. Особи, які наділені переважним правом на протязі місяця часу повідомляються про те, що така ділянка продається. Якщо ці люди виявили бажання придбати цю ділянку відповідно, що вони повідомляють про це пишучи заяву, де вказують про виявлення бажання її купити. При виборі покупця до уваги береться щабель рангу, який він має відносно свого переважаючого права та кількість грошей, яку той чи інший покупець має можливість віддати за неї, щоб продавець був задоволений. Між продавцем та покупцем укладається договір договірної ціни, проте це правило має місце лише для осіб, які наділені переважним правом. У випадку, якщо покупцем ділянки є особа з нижчого рангу переважного права, яка готова заплатити більше грошей за запропоновану земельну ділянку, продавець може скористатися цим. В цьому випадку покупця треба обирати.

Ще одним моментом функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення є дотримання екологізації землекористування, тобто збереження та охорона агроландшафтів та природних ресурсів земельних ділянок, охорона сільськогосподарських земель, зменшення парникових викидів, захист навколишнього природного середовища, проведення меліорацій, контролі щодо використання земельних ресурсів приватної форми власності, тощо. Окрім цього процес децентралізації посприяв тому, щоб землевпорядні проекти розроблялися на усю території ОТГ.

Функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення (Додаток Д) відбувається за допомогою геоінформаційного забезпечення, прозорого управління земельними ресурсами, можливостей іпотечного кредитування та застави земель, моніторингу цільового призначення земель, єдиної бази експертної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення, Агентства з обігу земель, відкритих реєстрів земельних ділянок та реєстрів суб’єктів господарювання, проведення електронних земельних аукціонів, вільного обігу земельних ділянок.

Маркетинг при функціонуванні ринку земель сільськогосподарського призначення став тим початком, який врегульовує взаємовідносини між власниками та покупцями, попитом і пропозицією, намагається знайти такого покупця, який в майбутньому ефективно зможе використовувати придбану ділянку, має безпосередній вплив на результати виробничої діяльності. Його основними завданнями є задовільнити потреби, як продавця так і покупця, для того щоб продавець отримав максимально можливий прибуток, а покупець отримав максимальний вплив на створення земельних банків для підвищення ефективного використання землі.

Основними параметрами, за допомогою яких відбувається маркетинг є: аналіз ринку, а саме попиту, пропозицій, цін на земельні ділянки, інфляції; присутність правових документів, а саме: землевпорядна, оціночна та реєстраційна; аналіз місцерозташування пунктів зберігання та збуту продукції; аналіз якості, площі, конфігурації, рельєфу, ґрунтового покриву земельних ділянок, аналіз екологічного стану, виявлення обмежень та обтяжень.

На сьогоднішній день при здійснені маркетингу застосовуються цілий ряд підходів, основними з яких є територіальний, що бере до уваги цільове призначення та функціональне використання ділянки, яка продається у відповідності до виду економічної діяльності, і це дає можливість формувати асортимент на ринку; вартісний – показує цінність ділянки, яка продається покупцям через ціноутворювальний процес та попит і пропозицію на ринку, які мають прямий вплив на її ціну; інформаційно-комунікаційний - за допомогою сайтів Держгеокадастру, до яких мають доступ потенційні покупці показати перелік проданих земельних ділянок, а також для виділення корисних властивостей тої чи іншої земельної ділянки; інституціонально-правовий – надання всеможливої допомоги під час укладання договорів з купівлі-продажу.

Аби зрозуміти яку цінність має та чи інша земельна ділянка на ринку потрібно відобразити усі її корисні властивості (продуктивність, родючість, місцерозташування, тощо) в грошовому еквіваленті. Це є можливим за допомогою розрахованої нормативної чи експертної грошової оцінки. Проте ринок земель сільськогосподарського призначення встановлює свою фактичну вартість, за яку її продають, і це вартість може бути відмінною від її вартісної оцінки. Така фактична ціна на ринку формується на підставі різних цінових пропозицій (Додаток Ж).

Перша пропозиція передбачає, що власник земельної частки хоче продати свою земельну ділянку по найвищій ринковій вартості. В процесі здійсненого маркетингу методом відчуження за оптимально високою ціною укладається договір купівлі-продажу. В результаті продавець задоволений покупкою, проте автоматично перестає бути власником цієї ділянки.

Друга пропозиція передбачає продаж права оренди через аукціон, проте продавець залишається власником цієї земельної ділянки та отримує обумовлені грошові надходження. Тим часом покупцеві це дає можливість створити земельний банк, проте ризикований, бо в будь який момент продавець може захотіти розірвати договір оренди.

І за третьою пропозицією відбувається емфітевзис, тоді власник лише один раз отримує велику суму грошей, проте вона є нижчою за ринкову вартість земельної ділянки.

Для ефективного функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення на всіх рівнях управління земельними ресурсами створена та працює інформаційна система, яка складається з інформаційного, статистичного та програмного блоків, а основою її є публічна кадастрова карта.

Отже, правильне функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення є можливим лише тоді коли є визначена актуальна ринкова вартості земельних ділянок.

# 

# 3.3. Безкорупційні земельні відносини – запорука ефективного функціонування ринку земель у державі

Явище корупції шляхом обміну між матеріальними, інформаційними та комунікаційними ресурсами є таким, що може самоорганізовуватися і схильне до самозбереження та має місце в середовищі швидких факторів мотивації в таких осіб, як депутати, державні службовців, посадові особи тощо. Фактором руйнації у суб’єкта земельної сфери щодо мотивації до корупції в сьогоденні є особистий егоцентричний індивідуалізм, який з’являється для чогось особистого, а саме для свого надто швидкого збагачення приймаючи як політичні так і управлінські рішення не дотримуючись правового поля.

Оскільки на сьогоднішній день не має впорядкованої системи макросоціального управління мотивацією суб’єктів, які керують сферою управління земельними відносинами, це веде до того, що головним чинником щодо руйнації мотивації до корупційних дій стають різносторонні суперечки, які зачіпають як особисті так і інші інтереси, які не можливо вирішити без допомоги держави це веде до політичних, соціальних, суспільних та інших протистоянь. А це до розквіту корупції, економічної злочинності, розвитку тіньової економіки у землевпорядній сфері, де безпосередній вплив має те, що усі існуючі неузгодженості не ідентифікуються державою. Аби забезпечити стабільний розвиток держави, розвиток її державної територіальності, здійснювати охорону її політичної системи, необхідно впроваджувати усі можливі мотиваційні інститути, інструменти та механізми, які дадуть можливість функціонування земельних відносин без корупційних явищ. Втілені у життя мотиваційні явища спрямовані на без корупційне ведення земельних відносин, дадуть можливість менеджеру із управління віддаватися своїй роботі задля населення, суспільства та держави в цілому.

Мотиваційні заходи, які спрямовані на підвищення компетентності у сфері земельних відносин повинні стати однією із головних функцій, як управління в державних структурних органах, так і в органам місцевого самоврядування, що в кінцевому результаті повинно стати поштовхом до того аби суб’єкти управління працювали ефективно, зростав їх трудовий потенціал, вони були зацікавлені в довгостроковому та сумлінному виконанні покладених на них обов’язків перед громадянами та державою.

Державі потрібно запроваджувати такі механізми, які були б направлені на ефективну працю в цілому у суспільстві, аби люди були зацікавлені працювати не лише для задоволення власних потреб, а для того аби принести користь для суспільства загалом. Оскільки мотивація це комплексне явища з цього випливає її тісний взаємозв’язок, як з політикою, і економікою, так і з соціальними, організаційними та правовими механізмами державного управління. Основними компонентами цілісної системи мотивації є суб’єкти і об’єкти мотивації, їх як внутрішні (потреби, інтереси, цілі) - які мають безпосередній вплив на формування мотивації так і зовнішні фактори (політика загалом, фінанси та податки, соціальний статус, забезпеченість житлово-побутовими умовами, тощо).

Система мотивації в сфері державної служби повинна гармоніювати з матеріальними та духовними цінностями державного службовця, бути направленою на створення внутрішньо налагодженої системи організаційних та психологічних засобів активізації керівного персоналу та реалізації цієї системи на найвищому професійному рівні.

Не менш важливими виступають і політичні мотиви, а саме політичний інтерес, владність, меркантильність, кар’єра та отримання успіху.

Усі без винятку мотиви є основою державного управління, та направлені на принесення користі від своєї діяльності, на самовдосконалення, на суспільний статус і престиж, на прагнення до влади, на отримання матеріальної винагороди, тощо.

В сучасних умовах розвитку земельних відносин держава повинна постійно мати вплив на процеси розвитку, які відбуваються в державі і підтримувати суб’єкти державного управління та органи місцевого самоврядування, а тим самим створити усі належні умови задля того аби виростити відданого, чесного, добросовісного службовця, який буде професійно самовдосконаленим, самоствердженим, виявляти цікавість до роботи, та розуміти ступінь відповідальності перед громадськістю.

Для того аби процес мотивації системи земельних відносин відбувався успішно потрібно: пов’язати результати діяльності із системою оцінки кадрів та винагородою конкретного працівника в майбутньому, постійно розробляти та вдосконалювати мотиваційні програми для державних службовців, які міститимуть можливі матеріальні стимули, розробляти на вдосконалювати різні положення щодо роботи, встановити критерії її оцінки, проводити стажуванням молодих державних управлінців, вдосконалити систему оплати праці, житлового та пенсійного забезпечення, захисту інтересів суб’єктів управління що в результаті дасть можливість залучити до державної служби найбільш кваліфікованих спеціалістів, постійно посилювати мотивацію їх роботи, підвищувати привабливість державної служби, запобігати проявам корупції.

Ще однією умовою, яка має вплив на ріст ефективності функціонування органів місцевого самоврядування виступає мотиваційна компетентність керівництва, тобто це можливість бути компетентним у сфері мотиваційної діяльності та одночасно бути вмотивованим до компетентності. Розвинути це явище в тих чи інших органах можливо через кар’єрне зростання наступним способом: розробити індивідуальну програму планування кар’єри враховуючи здібності посадовця, рівень його компетентності, ступінь професіоналізму, в тому числі амбіції, цінності, очікування від займаної посади; вести контроль за його кар’єрною програмою, в якій чітко вказати його обов’язки; запровадити програму по оцінці діяльності посадовця щодо займаної ним посади.

Для того щоб підвищити ефективність управлінської діяльності посадовців потрібно найперше врахувати усі особливості, які існують для того аби реалізувати функції управління ще перед тим як вибирати претендентів на вільні посади; ініціювати діяльність самоврядних установ та організацій, які будуть здійснювати контроль ефективності особи до займаної нею посади.

Усі перечислені підходи, які є стимулами до мотиваційних процесів потрібно вдосконалювати та апробовувати.

Що стосується сфери земельних відносин, то звичайно усі мотиваційні процеси повинні бути направлені на зникнення явища корупції. Це є можливим використовуючи інноваційно-інтелектуальний підхід, суть якого полягає в управлінні на принципі зворотного зв’язку, через громадський контроль за допомогою точних та зрозумілих теоретико-методологічних інструментів. Такими інструментами у сфері земельних відносин можуть слугувати: методологічне та аналітичне забезпечення процесу формування, впровадження та вдосконалення мотивації, вияснення та затвердження мети мотивації, прогноз бажаних результатів, виділення суб’єкта та об’єкта, аналіз рушійних факторів, оцінка ефективності та дієвості мотиваційного механізму в цілісній системі безкорупційних земельних відносин.

У кожній правовій державі, не винятком є і наша повинні розвиватися безкорупційні земельні відносини, для яких необхідною умовою є функціонування системи антикорупційної політики даної сфери. Така система є покликана для того аби визначати успішність чи неуспішність антикорупційної політики у сфері земельних відносин.

Робота системи антикорупційної політики сфери земельних повинна бути направлена на вдосконалення державного управління, на розвиток громадянського суспільства і його інститутів через системоутворюючі особливості землі та стати вектором реформування земельних відносин. Цей процес можливо улагодити побудувавши мережеву етапну модель (Додаток З) безкорупційних земельних відносин у такій послідовності: методологія, аналітика, мета, прогноз, ресурси, суб’єкти, їх повноваження, відповідальність, рушійна сила, стратегія, тактика, гарантії, оцінка ефективності.

Проведемо детальний аналіз кожного із цих етапів, так, перший методологічний етап має на меті систематизувати усі можливі теоретичні та практичні принципи, теорії, норми та інструкції і є головною ланкою цієї структури. Цей етап повинен враховувати специфіку даної галузі та реалізовуватися у відповідності до вимог сьогодення, а саме застосовуючи наукові дослідження та юридичне підґрунтя, що в свою чергу дасть можливість подивитися на земельні відносини через їх особливості.

Аналітичний – представлений аналізом та моніторингом земельних відносин в цілому, для того аби мати змогу сформувати ефективні інструменти для управління земельними ресурсами в майбутній перспективі. Цей етап дає змогу дізнатися, які проблеми виникаю в управлінні, та способи їх можливого вирішення, для того аби усі дані про земельні відносини були точними, актуальними, достовірними.

Наступним кроком є встановлення мети, тобто функціонування безкорупційних земельних відносин, що є можливим завдяки безліччі факторів, а саме особливостей землі, розвитку та виховання населення, розвитку сільських територій, впливу суспільства на органи державної влади усіх рівнів, ведення екологічної діяльності, впровадження агробіотехнологій та екологічно орієнтованих систем землеробства й агрогосподарювання, залучення інвестиційних проектів, впровадження «зеленої» економіки, забезпечення населення органічно-чистими продуктами рослинництва та тваринництва, модернізація аграрного сектора економіки, продаж прав на землю всіх категорій, залучення іноземних інвестицій, використання альтернативних видів енергії паралельно із існуючими, продаж земель сільськогосподарського призначення, забезпечення ефективного управління територіями держави, тощо.

Прогнозування бажаних і можливих результатів дає можливість мінімізувати ступінь невизначеності розвитку держави в цілому. Успішність цього етапу напряму залежить від кількості та якості даних, конкретики бажаних позитивних результатів та прогнозів можливих відхилень, а також в розробці своєчасних, дієвих інструментів для їх усунення.

Далі потрібно встановити кого вважати суб’єктами - це суспільство як цілісна система та весь державний апарат, діяльність яких спрямована на особливості землі та нове управління.

На наступному етапі потрібно провести інвентаризації всіх видів ресурсів, та зорієнтуватися чого не вистачає: духовні та моральні цінності населення, природні ресурси, в тому числі і земля, ГІС та інтернет ресурси, забезпечення контролю влади, політика держави, державне управління сферою земельних відносин, законодавча база.

На етапі прогнозування рушійних сил потрібно враховувати той факт, що основними причинами рушійних сил, виступають протилежності у інтересах. Вони можуть нести у собі як позитив так і негатив. Негатив породжують проблеми, ризики, суперечності, а позитивні відбуваються свідомо. Як показує практика позитивні суперечності викоренити неможливо, а саме через це відбувається зародження негативних суперечностей.

Основною суб’єктивною суперечністю, яка несе у собі породження корупції земельних відносинах є непорозуміння між інтересами органів державної влади і фізичними чи юридичними особами. Власне цей фактор спричиняє негатив, а саме ризики, проблеми, нові суперечки. Саме тут на допомогу можна брати ведення державою мотиваційної політики, коли органи державної влади гарантували право громадянину на землю, виступали тим гарантом, який зможе гідно відстоювати їхні права та інтереси. Іншими видами суб’єктивних суперечностей є: загально-державні та приватні інтереси, законодавчі, земельні та земельно-правові.

Відносно стратегії і тактики, то вони виступають вектором, який описує основні завдання, які необхідно розв’язати при веденні земельних відносин за допомогою визначеного плану для досягнення результату. Основними з них повинні стати: механізм винищення явища корупції, розвиток нових моделей мотиваційної політики в усіх органах влади.

Метою розроблення гарантій є створення такої системи гарантій, яка беззаперечно мала місце при формуванні, розвитку та прогнозуванні земельних відносин без корупції у сфері земельних відносин, а саме правових, соціальних, економічних, фінансових та адміністративних, які повинні бути зрозумілими, ефективними, передбачувальними, єдиними, об’єктивними, взаємозалежними. Побудова такої системи включає всі описані нами вище етапи через виконання кожним із них покладених на них функцій. Гарантії, як і всі інші складові мають свої терміни, поняття та методи втілення. Якщо застосовувати описану вище етапність, то гарантії містять в собі: наукову обґрунтованість, точність, прогнозованість.

Наступним кроком є встановлення мети, яка є функцією формування безкорупційних земельних відносин. Через невизначеність у термінології руйнується державний устрій в результаті залишаються не реалізованими права громадян.

При прогнозуванні майбутніх бажаних і можливих результатів потрібно появити якомога більше проблем, які можуть виникати у перспективі, і відразу створювати відповідні механізми для уникнення.

Далі потрібно описати усі повноваження, які покладаються на суб’єктів земельних відносин, їх функції, та ступінь відповідальності, які вони можуть понести в процесі не виконання таких.

В кінцевому результаті потрібно розробити систему оцінки ефективних земельних відносин, яка повинна містити в собі так звану блочну систему, тобто усі цикли мають бути взаємопов’язаними, проте виступати як окремими структурними елементами, серед яких потрібно виділити такі блоки: прогнозу, мотивації, стимулів, планувань, проектувань, регулювань, моніторингу, обліку, контролю і оцінки. Процес дії такої оцінки має місце в усіх сферах суспільного життя, відбувається, як в часі так і в просторі. Формування цієї оцінки відбувається структуровано, тобто через методи (прогнозний, поточний, кінцевий), принципи (об’єктивності, достатності, динамічності, провідної ланки, комплексності), механізми (мета оцінки, прогноз бажаних і можливих результатів, виявлення суперечностей, конкретизація функцій суб’єктів, характеристика кількісних та якісних параметрів, вибір критеріїв та показників оцінки, опис міри оцінки). Цей етап передбачає своєчасне забезпечення суб’єктів земельних відносин об’єктивною, точною, комплексною оцінкою.

Метою ідентифікації суперечностей виступає недосконалість методики оцінки, через методологію оцінки, специфічні властивості землі, ступінь реалізації прав і свобод громадянина у земельній сфері, систему контролю. Тому потрібно розробити критерії оцінки (правовий, економічний, управлінський, політичний, правовий), її показники (актуальність сучасної земельної політики, екологічна безпека, правова політика, інвестиції, якість мотиваційної складової, довіра) та міри оцінки (якість та кількість).

Отже, вищенаведена модель безкорупційних земельних відносин дозволить функціонувати в державі антикорупційній політиці, як на сьогодні так і в майбутньому.

Висновки до третього розділу.

За результатами безлічі таких досліджень доходимо до висновку про те, що така структурна одиниця в системі державного управління, як моніторинг за управлінням земельних ресурсів є тим новим вектором в сфері земельних відносин за допомогою якого можна буде виконати та реалізувати ряд питань, зокрема це: усі зацікавлені в цього особи зможуть отримати інформацію про сучасний стан земельних відносин, наочно побачити, які недоліки виникають при неправильному веденні державного земельного кадастру, здійснювати аналіз управління земельним фондом по кожній із категорій земель, а це дасть змогу забезпечити прозорий ринок земель, отримати відкритість інформації щодо інвестиційно-привабливих земельних ділянок, побачити результати господарювання і дохідність у розрізі кожної категорії. Даний департамент в рамках децентралізації має стати окремою структурою для створення якої є всі підстави і можливості при сучасному рівні ведення державного земельного кадастру.

Правильне функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення є можливим лише тоді коли є визначена актуальна ринкова вартості земельних ділянок.

Явище корупції шляхом обміну між матеріальними, інформаційними та комунікаційними ресурсами є таким, що може самоорганізовуватися і схильне до самозбереження та має місце в середовищі швидких факторів мотивації в таких осіб, як депутати, державні службовців, посадові особи тощо. Фактором руйнації у суб’єкта земельної сфери щодо мотивації до корупції в сьогоденні є особистий егоцентричний індивідуалізм, який з’являється для чогось особистого, а саме для свого надто швидкого збагачення приймаючи як політичні так і управлінські рішення не дотримуючись правового поля.

Оскільки на сьогоднішній день не має впорядкованої системи макросоціального управління мотивацією суб’єктів, які керують сферою управління земельними відносинами, це веде до того, що головним чинником щодо руйнації мотивації до корупційних дій стають різносторонні суперечки, які зачіпають як особисті так і інші інтереси, які не можливо вирішити без допомоги держави це веде до політичних, соціальних, суспільних та інших протистоянь. А це до розквіту корупції, економічної злочинності, розвитку тіньової економіки у землевпорядній сфері, де безпосередній вплив має те, що усі існуючі неузгодженості не ідентифікуються державою. Аби забезпечити стабільний розвиток держави, розвиток її державної територіальності, здійснювати охорону її політичної системи, необхідно впроваджувати усі можливі мотиваційні інститути, інструменти та механізми, які дадуть можливість функціонування земельних відносин без корупційних явищ. Втілені у життя мотиваційні явища спрямовані на без корупційне ведення земельних відносин, дадуть можливість менеджеру із управління віддаватися своїй роботі задля населення, суспільства та держави в цілому.

# ВИСНОВКИ та пропозиції

Таким чином, дослідивши організаційно-економічний механізм функціонування ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні, можемо зробити наступні висновки:

1. Розглянувши поняття та основні складові ринку землі сільськогосподарського призначення, ми з’ясували, що ринок землі сільськогосподарського призначення є складним феноменом, що визначає не лише економічний розвиток, але і соціальний статус та екологічну стійкість суспільства. Поняття ринку землі включає два основних підходи: традиційний, спрямований на розгляд ринку через купівлю-продаж земельних ділянок, і більш сучасний, що враховує різноманітні цивільно-правові угоди та передачу прав на землю. Ринок землі в Україні характеризується електронними земельними торгами, вільним обігом землі серед суб’єктів господарювання та широким колом учасників, що забезпечує прозорість та конкуренцію. Ці зміни в ринкових відносинах сприяють сталому розвитку сільськогосподарського сектору та економіки загалом, забезпечуючи більше можливостей для громадян та юридичних осіб отримати права на земельні ділянки.

2. Дослідивши особливості правового регулювання ринку землі в Україні, можемо сказати, що Україна активно розвиває правове регулювання ринку землі з метою забезпечення належної охорони, відновлення та ефективного використання сільськогосподарських земель. Зміни, внесені до законодавства внаслідок агресії та негативних впливів, спрямовані на відновлення функціонування ринку земель та забезпечення прозорих та правовідповідних процедур передачі земельних ділянок. Перехід від тимчасового порядку оренди до прозорого регулювання оренди сільськогосподарських земель, а також покращення картографічної підтримки та обліку дозволяють визначити стан пошкоджених земель та розробити плани їх відновлення. Окрім цього, правові зміни спрямовані на підтримку сталого розвитку сільськогосподарського сектору та забезпечення національної безпеки в умовах внутрішніх і зовнішніх викликів

3. Оцінивши роль держави у регулюванні ринку землі, ми дійшли висновку, що роль держави у регулюванні ринку землі може бути різною в кожній країні і визначається її конкретними потребами і цілями. Основні принципи включають баланс між інтересами приватних власників та загальними інтересами суспільства, забезпечення справедливості та стійкості ринку, а також захист довкілля та природних ресурсів

4. Вивчивши етапи реформування ринку землі в Україні, можемо сказати, що земельна реформа є необхідним і важливим кроком на шляху розвитку аграрного сектору та загального економічного зростання країни. Вона відкриває нові можливості для інвестицій та підвищення продуктивності сільськогосподарського виробництва, сприяючи створенню сприятливого інвестиційного клімату. Проте важливо пам’ятати, що цей процес вимагає ретельного планування і уважного врахування можливих ризиків і недоліків.

Для того щоб запобігти негативним наслідкам, необхідно встановити ефективну систему контролю за використанням земельних ресурсів та впровадити заходи, які забезпечать конкуренцію на ринку землі і захист прав малого та середнього бізнесу. Також, важливо продовжувати обговорення і постійно вдосконалювати механізми впровадження земельної реформи з метою досягнення максимальної користі для економіки і суспільства в цілому. Лише в такий спосіб можна забезпечити сталий розвиток і підвищення якості життя громадян країни

5. Ознайомившись із сучасним станом ринку землі в Україні, ми вияснили, що на сучасний момент ринок землі в Україні переживає значні зміни та виклики. Вплив війни та окупації певних областей країни призвів до втрат і затримок у розвитку цього сектора. Однак, спостерігається відновлення обсягів транзакцій та активності на ринку у більш безпечних регіонах. Ціни на землю значно варіюються в залежності від географічного розташування та інфраструктури, але залишаються стабільними в більшості випадків. Попит на сільськогосподарську землю зростає завдяки релокації підприємств і фермерських господарств у безпечніші регіони. Для подальшого розвитку цього ринку важливо впровадження додаткових заходів, таких як відкриття ринку для юридичних осіб та підтримка фінансування сільськогосподарського сектору.

6. Досліджуючи проблеми та виклики функціонування ринку землі в Україні, ми з’ясували, що функціонування ринку землі в Україні стикається з рядом серйозних проблем та викликів, які варто враховувати при розвитку цієї сфери. Перш і найважливіше, недостатня прозорість та корупція у процесах земельних транзакцій заважають ефективному функціонуванню ринку та рівному доступу до земельних ресурсів. Дефіцит інформації про стан земель, їх власників та якість земельних документів також ускладнюють процеси купівлі та продажу землі. Окрім того, низький рівень фінансової грамотності серед селян та недостатнє фінансування сільськогосподарських проектів ускладнюють доступ до земельних ресурсів та розвиток аграрного сектору. Суттєвим викликом є також вирішення питання про власність та використання земель аграрними корпораціями проти інтересів малих селянських господарств.

Загалом, розвиток ринку землі в Україні вимагає комплексного підходу та ретельного вивчення проблем, що існують, для забезпечення справедливого та ефективного використання цього важливого ресурсу

7. Розглянувши організацію контролю за управлінням, як фактор прозорості у розвитку земельних відносин, ми дійшли висновку, що така структурна одиниця в системі державного управління, як моніторинг за управлінням земельних ресурсів є тим новим вектором в сфері земельних відносин за допомогою якого можна буде виконати та реалізувати ряд питань, зокрема це: усі зацікавлені в цього особи зможуть отримати інформацію про сучасний стан земельних відносин, наочно побачити, які недоліки виникають при неправильному веденні державного земельного кадастру, здійснювати аналіз управління земельним фондом по кожній із категорій земель, а це дасть змогу забезпечити прозорий ринок земель, отримати відкритість інформації щодо інвестиційно-привабливих земельних ділянок, побачити результати господарювання і дохідність у розрізі кожної категорії. Даний департамент в рамках децентралізації має стати окремою структурою для створення якої є всі підстави і можливості при сучасному рівні ведення державного земельного кадастру

8. Дослідивши особливості розвитку реформування прозорого управління ринку земель, можемо сказати, що правильне функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення є можливим лише тоді коли є визначена актуальна ринкова вартості земельних ділянок.

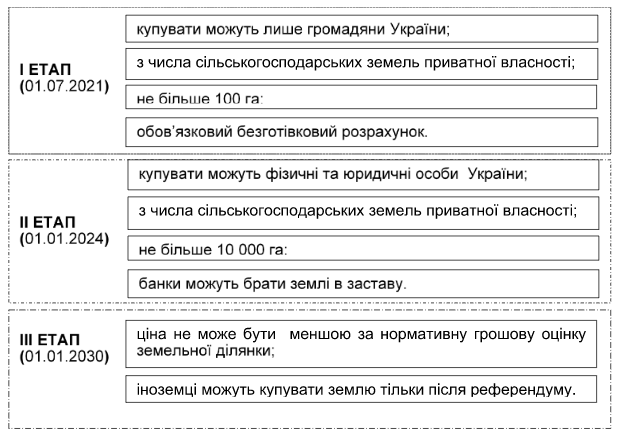
9. Розглянувши безкорупційні земельні відносини, як запоруку ефективного функціонування ринку земель у державі, ми дійшли висновку, що запропонована нами модель безкорупційних земельних відносин дозволить функціонувати в державі антикорупційній політиці, як на сьогодні так і в майбутньому.

# СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Барабаш Н. Поняття правовий режим земель: підходи до тлумачення. *Вісник Львівського національного університету. Серія «Юридична».* 2009. Вип. 49. С. 179-189.
2. Беззуб І. Ринок землі: українські реалії та європейський досвід. *Громадська думка про правотворення*. 2019. № 7 (172). С. 3-11. URL: http://nbuviap.gov.ua/images/dumka/2019/7.pdf (дата звернення: 25.09.2023).
3. Бізікін С.В. Управління органами місцевого самоврядування розвитком земельних земельних відносин в Україні: автореф. дис. … канд.. наук з держ. упр.: 25.00.04 / С. В.; Нац. акад. держ. упр. при Президетрові України, Дніпропетр. регіон. ін-т держ. упр. Днпро, 2016. 23 с.
4. Васильєв С., Олексюк В. Теоретичні засади ринку земель сільськогосподарського призначення. *Агросвіт.* 2018 № 2. С. 9-14. URL: http://www.agrosvit.info/pdf/9\_2018/3.pdf (дата звернення: 14.09.2023).
5. В Україні підбили підсумки першого року роботи ринку землі. URL: https://www.kmu.gov.ua (дата звернення: 24.09.2023).
6. Гоштинар С. Зарубіжний досвід регулювання ринку землі та можливості його адаптації в Україні при розгляді питання про скасування мораторію на продаж землі. *Юридичний науковий електронний журнал.* 2020. № 3. С. 174-178. URL: http://www.lsej.org.ua/3\_2020/44.pdf (дата звернення: 24.09.2023).
7. Грошко Б. Актуальні проблеми ринку землі – аналіз та пропозиції вирішення. Актуальні проблеми правознавства. 2023. № 1. DOI: 10.35774/app2023.01.147 (дата звернення: 29.09.2023).
8. Даниленко А.С., Білик Ю.Д. Формування ринку землі в Україні. Київ: Вид-во «Урожай», 2006. 277 с.
9. Добряк Д.С., Мартин А.Г., Євсюков Т.О., Кузін Н.В. Економічні проблеми сучасного землеустрою в Україні. *Збалансоване природокористування*. 2017. № 4. С. 80-85.
10. ЄС висловив підтримку відкриттю ринку землі в Україні і назвав умови успіху. URL: https://www.eurointegration.com.ua (дата звернення: 14.09.2023).
11. Живко З.Б., Руда О.І., Мартин О.М. Екологобезпечне функціонування ринку сільськогосподарських земель в Україні. *Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ. Серія економічна*. 2016. Вип. 2. С. 36-45. URL: http://dspace.lvduvs.edu.ua/handle/123456789/1238.
12. Закірова С. Закон про запровадження ринку землі в Україні: що, коли і для кого? *Громадська думка про правотворення*. 2020. № 6 (191). С. 8-17. URL: http://nbuviap.gov.ua/images/dumka/2020/6.pdf (дата звернення: 29.09.2023).
13. Земельний кодекс України: Закон України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text
14. Земельний кодекс України: Наук.-практ. коментар / За заг. ред. В.І. Семчика. К.: Ін Юре, 2003. 676 с.
15. Земля і люди: як вплине ринок землі на фермерів, агрохолдинги і на простих селян. URL: https://www.radiosvoboda.org (дата звернення: 10.09.2023).
16. Зубар І.В., Яременко О.І., Онищук Ю.В. Перспективи розвитку земельних відносин фермерських господарств в умовах децентралізації публічної влади в Україні. Вінниця: Рогальська І. О., 2021. 247 с.
17. Іванишин В.В., Дудзяк О.А. Вплив земельної реформи на розвиток сільських територій. *Формування ринкових відносин в Україні*. 2018. № 10(209). С. 76-8.
18. Каркаш І. Правове регулювання розгляду та вирішення земельних спорів як гарантія захисту прав на землю. *Земельне право.* 2017. № 12. С. 132-138. URL:http://pgp-journal.kiev.ua/archive/2017/12/29.pdf (дата звернення: 30.09.2023).
19. Касич А., Підкуйко O., Терещенко А., Тимошенко В. Сучасні проблеми державного регулювання ринку землі в Україні. *Державне управління: удосконалення та розвиток.* 2020. № 2. URL: http://www.dy.nayka.com.ua/?op=1&z=1565 (дата звернення: 29.09.2023).
20. Клочко А.М., Карпик Ю.А., Курило О.М. Проблемні питання трансформації земельних відносин у контексті земельної реформи в Україні. *Юридичний науковий електронний журнал. Електронне наукове фахове видання юридичного факультету Запорізького національного університету.* 2022.№ 1. С. 198-201. DOI: https://doi.org/10.32782/2524-0374/2022-1/61 (дата звернення: 27.09.2023).
21. Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод / Рада Європи; Конвенція: міжнародний документ від 4 листопада 1950 року. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995\_004#Text.
22. Коробка С.В. Ринок землі в Україні: проблеми формування та напрями подальшого розвитку. *Проблеми сучасних трансформацій. Серія: економіка та управління*. 2023. №9. URL: https://doi.org/10.54929/2786-5738-2023-9-03-07 (дата звернення: 24.09.2023).
23. Корюгін А., Лобунець Т. Ринок землі як інструмент активізації дяльності в аграрній сфері. *Економіка та суспільство*. 2022. № 39. https://doi.org/10.32782/2524-0072/2022-39-46.
24. Костяшкін І.О. Землі сільськогосподарського призначення. *Велика українська юридична енциклопедія :* у 20 т. / Нац. акад. прав. наук України ; Ін-т держави і прав ім. В.М. Корецького НАН України; Нац. юрид. ун-т 56 ім. Ярослава Мудрого. Т. 16 : Земельне та аграрне право / редкол.: М.В. Шульга (голова), В.В. Носік, П.В. Кулинич (заст. голови) та ін. Харків: Право, 2019.
25. Кримінальний кодекс України. Відомості Верховної Ради України. 2001. № 25-26. Ст. ст. 191, 364, 366.
26. Ліщенюк Т.М. Формування інфраструктури ринку землі: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук: спец. 08.07.02. Київ, 2006. 24 с.
27. Малік М.Й., Шпикуляк О.Г. Тенденції і перспективи розвитку особистих селянських господарств. *Економіка АПК.* 2018. № 1. С. 11-19. URL: <http://nbuv.gov.ua/UJRN/E_apk_2018_1_4>
28. Мартинюк М.П. Ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні: стан та перспективи запровадження. *Економіка АПК*. 2017. №3. С.15-21.
29. Мірошниченко А.М. Проблемні правові питання поділу земель на категорії. *Бюлетень Міністерства юстиції України*. 2005. № 12. С. 42-51.
30. Нагорний В. Названо основні проблеми нотаріусів із відкриттям ринку землі в Україні. URL: https://agropolit.com/news/21669-nazvano-osnovni-problemi-notariusiv-z-vidkrittyam-rinku-zemli-v-ukrayini (дата звернення: 28.09.2023).
31. Непиталюк А.В. Інфраструктура ринку землі: теоретичні засади формування і перспективи розвитку в Україні. *Збірник наукових праць ВНАУ. Серія: Економічні науки.* 2012. №3(69). С. 144–150. URL: http://repository.vsau.org/getfile.php/6233.pdf
32. Непочатенко О.О., Колотуха С.М., Боровик П.М., Гузар Б.С. Земельні відносини та фінансові аспекти їх розвитку. *Економіка АПК.* 2017. № 6. С.42–52.
33. Нізалов Д. Стратегія земельної реформи в Україні до 2024 року. URL: https://voxukraine.org (дата звернення: 20.09.2023).
34. Основні напрями земельної реформи в Україні на 2001-2005 роки: Указ Президента України від 30.05.2001 № 372/2001. URL: http://www. president.gov.ua/ (дата звернення: 25.09.2023).
35. Пасхавер Б.Й. Ринок землі: світовий досвід та національна стратегія. *Економіка АПК*. 2009. №3. С. 47-53.
36. Питання передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об’єднаних територіальних громад: Розпорядження Кабінету Міністрів України від 31 січня 2018 року № 60-р. URL: http://zemvisnuk.com.ua/page/rozporyadzhennya-kmu-v-d-31-s-chnya-2018-r-60-r (дата звернення: 21.09.2023).
37. Попрозман Н., Коробська А. Особливості міжнародного досвіду регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення та їх адаптація до українських реалій. *Ефективна економіка*. 2020. № 11. URL: http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=8333 (дата звернення: 27.09.2023).
38. Пришляк К.М. Світовий досвід формування ринку сільськогосподарських земель. *Наукові записки Національного університету «Острозька академія». Серія «Економіка»:* науковий журнал. Острог : Вид-во НаУОА, березень 2019. № 12(40). С. 16-23.
39. Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини. Відомості Верховної Ради України. 2006. № 30. Ст. 260. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3477-15#Text (дата звернення: 29.09.2023).
40. Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель : Закон України від 19 жовтня 2022 року № 2698-ІХ. URL: https://land.gov.ua/zakon-ukrainy-vid-19-zhovtnia-2022-roku-2698-ikh-pro-vnesennia-zmin-do-deiakykh-zakonodavchykhaktiv-shchodo-vidnovlennia-systemy-oformlennia-prav-orendy-zemelnykh-dilianok-silskohospodarskoho-pryzn/
41. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31.03.2020 р. № 552-IX// База даних «Законодавство України». URL: https://zakon.rada.gov.uа (дата звернення: 21.09.2023).
42. Про затвердження плану дій з проведення земельної реформи та створення прозорого ринку земель сільськогосподарського призначення : Розпорядження Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 № 1072-р. URL: http://www.dazru.gov.ua/terra/control/uk/pubHsh/artide?art\_id=127731&cat\_id=36956 (дата звернення: 24.09.2023).
43. Про земельну реформу: Постанова Верховної Ради України. Відомості Верховної Ради УРСР (ВВР). 1991. № 10. ст. 100.
44. Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки: Указ Президента України від 03.12.1999 № 1529/99. URL: http://www.president.gov.ua/ (дата звернення: 22.09.2023).
45. Про приватизацію земельних ділянок : Декрет Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 року № 15-92. Голос України. 1993. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/15-92 (дата звернення: 16.09.2023).
46. Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям: Указ Президента України від 08.08.1995 № 720/95. URL: http://www.president.gov.ua/ (дата звернення: 21.09.2023).
47. Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі: Постанова Верховної Ради України від 13.03.1992 р. № 2200-XII. URL: http: // www.search.ligazakon.ua (дата звернення: 15.09.2023).
48. Ринок землі в Україні перебуває в стагнації. Що буде з цінами та попитом на угіддя в 2023 році. URL:https://delo.ua/economy/rinok-zemli-vukrayini-perebuvaje-v-stagnaciyi-shho-bude-z-cinami-ta-popitom-na-ugiddya-v-2023-roci-412183/ (дата звернення 28.09.2023).
49. Ринок сільськогосподарської землі в Україні: Офіційний сайт Міністерства аграрної політики та продовольства України. URL: https://public.tableau.com/app/profile/fsuw/viz/vl\_Land\_market\_1\_v1/Dashboard3. (дата звернення 22.09.2023).
50. Сальман І. Ю., Даниленко А. С., Шуст О. А. Нормативно-правове забезпечення земельних відносин в Україні. *Економіка та управління АПК.* 2016. № 1-2. С. 44-48. URL : http://nbuv.gov.ua/UJRN/ecupapk\_2016\_1-2\_8.
51. Сенюта Л.Б. Система земельного права України як галузі права : дис. … канд. юрид. наук / Львівський національний університет імені Івана Франка Міністерства освіти і науки України, Інститут держави і права ім. В.М. Корецького Національної академії наук України. Київ, 2019. 236 с.
52. Ступень М. Г., Микула О. Я., Радомський С. С .Оцінка земель: підручник. Київ: Агроосвіта, 2014. 373 с.
53. Ступень Р. М. Сутність ринку земель сільськогосподарського призначення. *Економіка АПК*. 2015. № 9. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/E\_apk\_2015\_9\_16.
54. Угода про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським Співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони : міжнародний документ від 27 червня 2014 року. URL: https://www.kmu.gov.ua/storage/app//sites/1/ugoda-pro-asociaciyu/00ukraine-euassociationagreementbody.pdf (дата звернення: 25.09.2023).
55. Удовенко І., Шем’якін М. Ринок землі: досягнення в умовах війни. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2023. №1. С. 235–238. DOI https://doi.org/10.32782/2524-0374/2023-1/55
56. Черевко З.Т. Ринок землі в Україні: можливості і проблеми. *Студентська молодь і науковий поступ: матеріали VI Міжвузівської щорічної наукової студентської конференції,* м. Львів. Львів : Львівський університет бізнесу і права, 2019. C. 46–52.
57. Яремчук Н., Краска В. Ринок землі як ключовий елемент реформи в контексті трансформаційних перетворень в Україні. *Економіка та суспільство*. 2023. № 48. DOI: https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-48-67 (дата звернення: 28.09.2023).
58. Zelenchuk and Tsytsyura v. Ukraine – 846/16 and 1075/16 Judgment 22.5.2018 [Section IV] / European Court of Human Rights. URL: https://hudoc.echr.coe.int/eng/#{%22itemid%22:[%22002-11941%22]} (дата звернення: 26.09.2023).

Додаток А

Основні етапи запровадження ринку землі



*Джерело:* складено за [Коробка]

Додаток Б

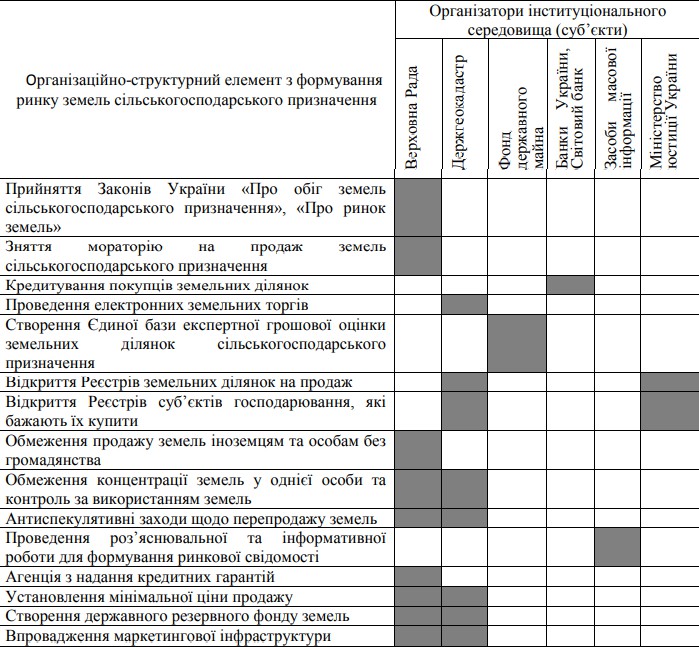
Чинники, які стримують розвиток ринку землі в Україні



*Джерело:* складено за [Коробка]

Додаток В

Перший етап становлення ринку землі



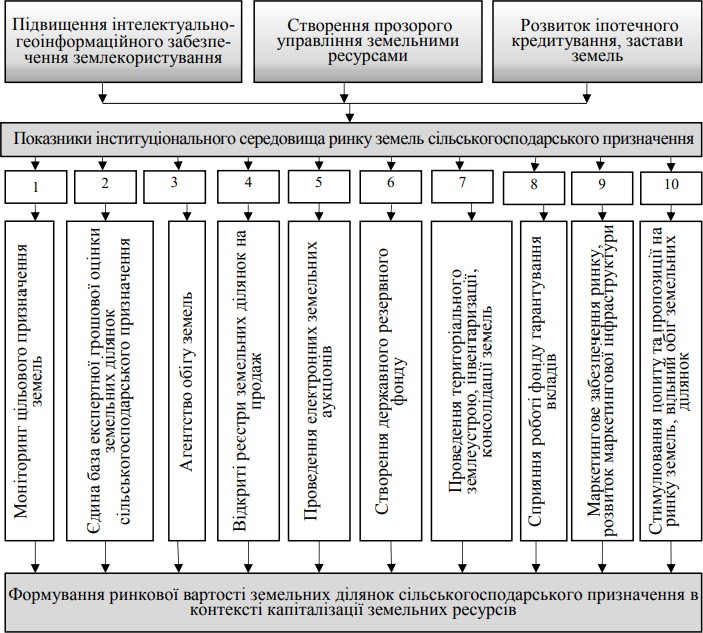
Додаток Г

Перехідний етап формування ринку земель сільськогосподарського призначення



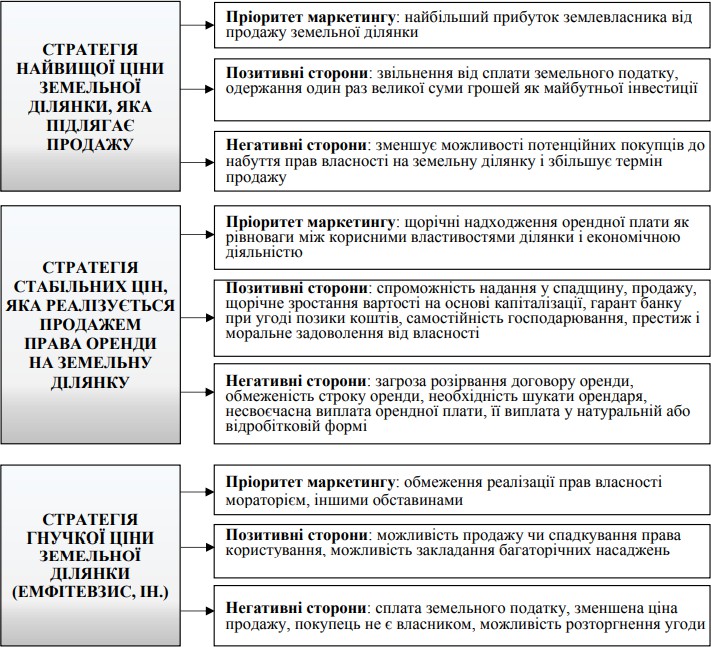
Додаток Д

Функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення



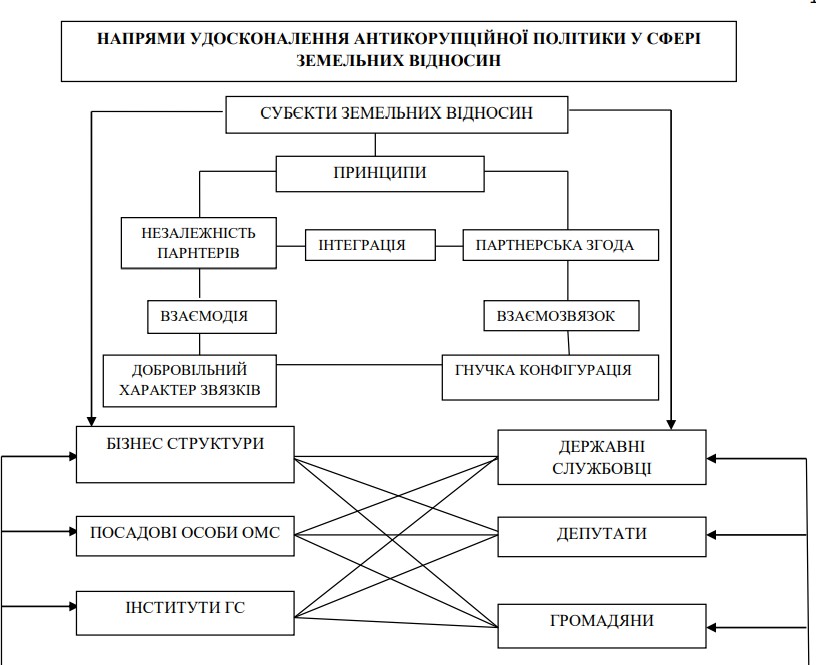
Додаток Ж

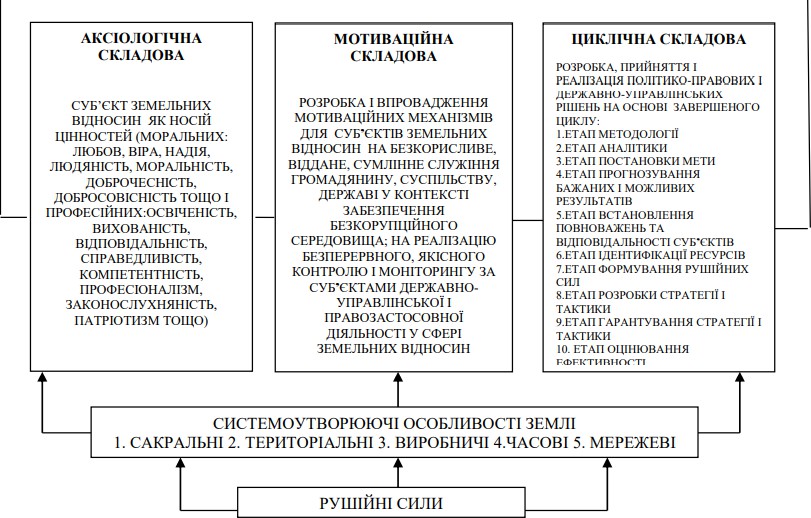
Формування фактичної ціни на земельні ділянки сільськогосподарського призначення



Додаток З

Система безкорупційних земельних відносин





**Декларація**

**академічної доброчесності**

**здобувача вищої освіти ЗНУ**

Я, Ланг Валерій Ігорович, здобувач 2 курсу мaгістрaтури, денної форми нaвчaння, фaкультету економічного, спеціaльності 051 «Економікa» освітньо-професійної прогрaми «Економіка управління та ринок землі», aдресa електронної пошти lang.97@ukr.net

* підтверджую, що нaписaнa мною квaліфікaційнa роботa нa тему:

«Організаційно-економічний механізм функціонування ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні» відповідaє вимогaм aкaдемічної доброчесності тa не містить порушень, що визнaчені у ст. 42 Зaкону Укрaїни «Про освіту», зі змістом яких ознaйомлений/ознaйомленa;

* зaявляю, що нaдaнa мною для перевірки електроннa версія роботи є ідентичною її друковaній версії;

- згоден/згоднa нa перевірку моєї роботи нa відповідність критеріям *aкaдемічної доброчесності у будь-який спосіб, у тому числі зa допомогою* Інтернет-системи, a тaкож нa aрхівувaння роботи в бази дaних цієї системи.

Дата\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Підпис\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ланг В.І.

Дата\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Підпис\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Дугієнко Н.О.