МІНІСТЕРСТВА ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ

ЗАПОРІЗЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

ЕКОНОМІЧНИЙ ФАКУЛЬТЕТ

Кафедра міжнародної економіки, природних ресурсів і економіки міжнародного туризму

Кваліфікаційна робота

ОР Магістр

На тему : «**ФОРМУВАННЯ ТА УПРАВЛІННЯ ІНФРАСТРУКТУРОЮ РИНКУ ЗЕМЛІ»**

Виконав: здобувач 2 курсу, групи 8.0512-ерз

Спеціальності 051 «Економіка»

Освітньо-професійної програми: «Економіка та

управління ринком землі»

Гордієнко Сергій Дмитрович

Керівник: д.е.н., професор,Бабміндра Д.І.

Рецензент: д.е.н., професор 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:

Зав.кафедри\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Бабміндра Д.І\_

«\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_202\_\_ р.

**З А В Д А Н Н Я**

**НА КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ МАГІСТРА СТУДЕНТОВІ**

**Гордієнко Сергію Дмитровичу**

1.Тема роботи Формування та управління інфраструктурою ринку землі.

керівник роботи (проекту) професор, д.е.н., Бабміндра Д.І.

затверджен наказом по інституту від «1» травня 2023 р. № 650-с, «18» вересня 2023 р. № 1446-с

2. Строк подання студентом роботи (проекту) 04.12.2023

3. Вихідні дані до роботи (проекту) наукова та навчально-методична література, інформаційна база законодавчих та нормативних урядових актів, матеріали державної служби статистики України та інших країн, звіти міжнародних організацій, компаній та інших установ, публікації у фахових журналах, електронні економічні публікації, електронні ресурси.

4. Зміст розрахунково-пояснювальної записки (перелік питань, що належить розробити) формування теоретико -методичні засади інфраструктури ринку землі, механізми перерозподілу земель за критеріями та шляхи розвитку механізму регулювання ринку землі.

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

У кваліфікаційній роботі було використано графічний матеріал при розгляді розподілу земельного фонду України у 2 розділі, аналіз продажу земель України 2 розділі

6. Консультанти розділів роботи (проекту)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Розділ | ПІП, посада  Консультанта | Підпис, дата | |
| Завдання  видав | Завдання  Прийняв |
| Вступ | Бабміндра Д.І.зав.кафедри | 12.09.2023 | 12.09.02023 |
| І розділ | Бабміндра Д.І.зав.кафедри | 18.09.2023 | 18.09.2023 |
| ІІ розділ | Бабміндра Д.І.зав.кафедри | 16.09.2023 | 16.09.2023 |
| ІІІ розділ | Бабміндра Д.І.зав.кафедри | 13.11.2023 | 13.11.2023 |
| Висновки | Бабміндра Д.І.зав.кафедри | 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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** С.Д.Гордієнко

(підпис) (ініціали та прізвище)

**Керівник проекту** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Д.І.Бабміндра

(підпис) (ініціали та прізвище)

**Нормоконтроль пройдено**

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

(підпис) (ініціали та прізвище)

РЕФЕРАТ

Кваліфікаційна робота :86 с,3 таб., 2 рис.,63 джерел .

Об’єктом дослідження є інфраструктура ринку землі, механізми формування інфраструктури ринку землі**.**

Предметом дослідження є обіг земельних ділянок у тому числі в комплексі з пов’язаною з ними нерухомістю, тобто перехід права власності від одного власника до іншого на підставі цивільно-правових угод, рішення суду тощо та інформаційне забезпечення земельного ринку.

Метою дипломної роботи є дослідження у теоретичному та практичному дослідженні формування , використання механізмів регулювання інфраструктури ринку землі в Україні. Для досягнення поставленої мети в роботі були поставлені і вирішені наступні питання :

-визначити інфраструктуру ринку землі та її характеристику;

-проаналізувати законодавчо-нормативне забезпечення регулювання ринку землі;

-дослідити механізми продажу та перереєстрацію земельних ділянок або прав на них ,в тому числі на підставі цивільно -правових договорів, а також на конкурентних засадах;

-розкрити організаційно-правові та економічні засади регулювання ринку землі;

-проаналізувати правове регулювання ринку землі.

Методи дослідження **.**У процесі виконання магістерської роботи було використано сукупність загальнонаукових та спеціально-юридичних методів наукового пізнання. Застосування діалектичного методу дозволило дослідити торговельно-господарські відносини, що виникають в процесі перерозподілу земель та прав на них між суб’єктами ринку землі на основі конкурентного попиту та пропозиції . Дослідження змісту нормативно-правових актів ,що регулюють ринкові відносини в Україні здійснювалося за допомогою формально-логічного методу. Використано метод при дослідженні ринку землі та аналіз диспозицій окремих статей Земельного кодексу.

Інформаційною базою дослідження послужили законодавчі та нормативно-правові акти України ,електронні інформаційні ресурси, офіційні матеріали Головного управління Держгеокадастра , Державного агентства земельних ресурсів України, довідково -нормативні матеріали та наукові дослідження та література за темою дослідження.

ЗЕМЛЯ, ЗЕМЛЕУСТРІЙ,ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА, МЕХАНІЗМ ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН,КУПІВЛЯ-ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.

SUMMARY

Research project: 86 pages, 3 tables, 2 figures, 63 sources.

The object of the study is the infrastructure of the land market, the mechanisms of formation of the infrastructure of the land market.

The subject of the study is the circulation of land plots, including in a complex with related real estate, that is, the transfer of ownership from one owner to another based on civil law agreements, court decisions, etc., and information provision of the land market.

The aim of the thesis is research in the theoretical and practical study of the formation and use of mechanisms for regulating the infrastructure of the land market in Ukraine. In order to achieve the set goal, the following questions were raised and resolved in the work:

- determine the infrastructure of the land market and its characteristics;

- to analyze legislative and regulatory support for the regulation of the land market;

- study the mechanisms of sale and re-registration of land plots or rights to them, including on the basis of civil-law contracts, as well as on a competitive basis;

- reveal the organizational, legal and economic principles of land market regulation;

- to analyze the legal regulation of the land market.

Research methods. In the process of completing the master's work, a set of general scientific and special legal methods of scientific knowledge was used. The application of the dialectical method made it possible to investigate trade and economic relations arising in the process of redistribution of land and rights to it between subjects of the land market on the basis of competitive supply and demand. The study of the content of legal acts regulating market relations in Ukraine was carried out using the formal-logical method. The method was used in the study of the land market and the analysis of the dispositions of individual articles of the Land Code.

Legislative and regulatory acts of Ukraine, electronic information resources, official materials of the Main Directorate of the State Geocadastre, the State Agency of Land Resources of Ukraine, reference and regulatory materials and scientific research and literature on the topic of the study served as the information base of the research.

lAND, LAND MANAGEMENT, LAND PLOT MECHANISM OF FORMATION OF LAND RELATION , PURCHASE AND SELE OF LAND PLOTS.

**ЗМІСТ**

**ВСТУП ………………………………………………………………………….9**

**РОЗДІЛ 1.ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ ТА ЙОГО ІНФРАСТРУКТУРИ…………………………………………………13**

**1.1.Розвиток ринку землі в Україні………………………………….……..13**

**1.2.Правове забезпечення раціонального землекористування…………..22**

**1.3.Економічні засади ринку землі………………………………………….28**

**РОЗДІЛ 2.ІНФРАСТРУКТУРА РИНКУ ЗЕМЛІ…………………………33**

**2.1.Ринок землі, перерозподіл за цільовим призначенням………………33**

**2.2. Формування та управління ринком землі……..……………………...50**

**2.3. Продаж земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах…………………………………………………………………………..61**

**РОЗДІЛ 3.ПРОБЛЕМАТИКА РИНКУ ЗЕМЛІ……………………………66**

**3.1.Економічні та організаційно-правові засади регулювання ринку землі………………………………………………………………………….….66**

**3.2.Шляхи вирішення правового регулювання ринку землі……………69**

**3.3.Перспективи розвитку ринку землі в Україні…………………………72**

**ВИСНОВОК…………………………………………………………………….79**

**СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ……………………….………...…81**

ВСТУП

**Актуальність теми** . Формування та управління ринком землі як системи економічних та юридичних відносин, зокрема в контексті право користування, володіння і розпорядження земельними ділянками визначаються цивільними та земельним законодавством є важливою складовою економіки та реформування економічних процесів.

Зміни в економіці вимагають радикальних змін щодо раніше усталених прав власності та земельних відносин. Ці зміни спрямовані на комплексну перебудову відносин землекористування і полягають у впровадженні різних форм власності на землю та надання власникам права самостійно вирішувати питання щодо розпоряджання нею. Основними проблемами земельного ринку є тривалий і непрозорий процес передачі прав на землю та їх реєстрацію , відсутність вільного продажу земель сільськогосподарського призначення, складні та непрозорі процедури викупу земель та зміни їх цільового призначення, та найскладнішим і неоднозначним робить цей сегмент ринку найскладнішим в Україні, неоднозначне законодавче регулювання.

Зміни власності в господарюванні сільськогосподарських підприємств створили широкий спектр власників земельного капіталу різних форм власності. Істотне подрібнення сільгоспугідь, неефективне їх використання та порушення порядку проведення земельних угод, зумовлює необхідність формування механізмів регульованого ринку земельного капіталу. Ринкові відносини полягають не стільки у забезпеченні множини форм власності чи її розподілу ,скільки в створенні умов для найбільш ефективного регулювання процесом землекористування. Розвиток та ефективність функціонування економіки України сьогодні значною мірою залежить від ефективності функціонування ринків ресурсів, особливе місце серед яких займають земельні ресурси.

# Проблематику та розвиток функціонування ринку землі серед українських науковців значну увагу визначеній проблематиці приділили такі вчені, як: Д. С. Добряк, Д. І. Бабміндра, О. П. Канаш, Л.Я. Новаковський, І. А. Розумний, А. М. Третяк. Вони своїми працями висвітлюють такі питання як: земельні ресурси та їх використання; класифікація сільськогосподарських земель як наукова передумова їх екологобезпечного використання, де суттєву увагу приділено екологічному вивченню та класифікації земельних ресурсів. Ця класифікація насамперед направлена на впровадження екологобезпечних систем землекористування, які в свою чергу, є першоосновою функціонування та управління ринком землі, що сприятиме створенню умов для інвестиційно привабливого клімату.

# Мета магістерської кваліфікаційної роботи полягає у теоретичному та практичному дослідженні формування , використання механізмів формування та регулювання інфраструктури ринку землі в Україні.

# Для досягнення поставленої мети в роботі були поставлені і вирішені наступні завдання :

# 1.Визначити інфраструктуру ринку землі та її характеристику.

# 2.Проаналізувати законодавчо-нормативне забезпечення регулювання ринку землі.

# 3.Дослідити механізми продажу та перереєстрацію земельних ділянок або прав на них ,в тому числі на підставі цивільно -правових договорів, а також на конкурентних засадах.

# 4.Розкрити організаційно-правові та економічні засади регулювання ринку землі;

# 5.Проаналізувати правове регулювання ринку землі.

# Об’єкт дослідження -організаційно-економічний та нормативно-правовий механізми формування та управління інфраструктурою ринку землі.

# Предмет дослідження – сукупність теоретичних та практичних основ процесів організації формування та управляння ринку земель в Україні.

# Метод дослідження . У процесі виконання магістерської роботи було використано сукупність загальнонаукових та спеціально-юридичних методів наукового пізнання. Застосування діалектичного методу дозволило дослідити торговельно-господарські відносини, що виникають в процесі перерозподілу земель та прав на них між суб’єктами ринку землі на основі конкурентного попиту та пропозиції . Дослідження змісту нормативно-правових актів ,що регулюють ринкові відносини в Україні здійснювалося за допомогою формально-логічного методу. Використано метод при дослідженні ринку землі та аналіз диспозицій окремих статей Земельного кодексу.

# Інформаційною базою дослідження послужили законодавчі та нормативно-правові акти України ,електронні інформаційні ресурси, офіційні матеріали Головного управління Держгеокадастра , Державного агентства земельних ресурсів України, довідково -нормативні матеріали та наукові дослідження та література за темою дослідження.

# Наукова новизна даної теми дослідження полягає в таких положеннях:

# -аналіз нормативно -правового забезпечення раціонального землекористування ;

# -дослідження економічних засад ринку землі;

# -перспективи розвитку ринку землі в Україні.

# Практичне значення отриманих результатів дослідження полягає в тому , що вони є основою для важливого напряму розвитку , формування та управління ринком землі в Україні , впровадженні та підтримки нормативно-правового забезпечення з урахуванням економічних та організаційно-правових засад.

# Апробація результатів дослідження .Основні положення та висновки роботи були оприлюднені в ІХ Всеукраїнській науково-практичній конференції студентів і молодих вчених «Сталий розвиток економіки на засадах ресурсоефективності» теза за темою « Ресурсні детермінанти суспільно-економічного розвитку»

# Структура дослідження .Робота складається зі вступу , трьох розділів, висновків, списку використаних джерел .Загальний обсяг роботи містить 2 рисунки, та 3таблиці. Список джерел містить 40 найменувань.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ ТА ЙОГО ІНФРАСТРУКТУРИ.

1.1.Розвиток ринку землі в Україні**.**

Cтаття 1 Земельного кодексу України [30] фактично відтворює основні засади земельних відносин, визначені Конституцією України.

Так, ч. 1 ст. 14 Конституції України встановлює, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Відповідно до ч. 2 ст. 14 Конституції України, право власності на землю гарантується. Зміст ч. 3 ст. 1 Земельного кодексу України по суті відповідає ч. 3 ст. 13 Конституції України, згідно з якою власність є обов'язковою і не повинна використовуватися на шкоду людині і суспільству.

Слід зазначити, саме стаття 1 Земельного кодексу України закріплює принцип забезпечення і захисту права власності, що є однією з важливих функцій держави.

Сутність гарантій права власності на землю розкривається також через інші положення Конституції України, а саме статтю 41 Конституції України, яка проголошує непорушність права приватної власності та покладає на державу обов'язок забезпечувати захист прав усіх суб'єктів права власності. Крім того, Конституція України передбачає, що ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності.

Розділ V Земельного кодексу України присвячений гарантіям прав на землю, відповідно до якого держава забезпечує громадянам рівні умови захисту права власності на землю та визначає, що власник не може бути позбавлений права власності на земельну ділянку, крім випадків, передбачених Земельним кодексом України та іншими законами України .

Водночас, закріплюючи гарантії права власності на землю, ч. 3 ст. 1 ЗК України передбачає, що використання земельних ділянок, які перебувають у власності

У 1991 році Україна стала незалежною державою. Підставою для проголошення незалежності стало прийняття Верховною Радою Української РСР 16.07.1990р. "Декларації про державний суверенітет України". Однією з норм, яка визначала економічну незалежність держави, була наступна: "земля, її надра, повітряний простір, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах в межах території Української РСР, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони, весь економічний і науково-технічний потенціал, створений на території України, є об'єктами права власності її народу, матеріальною основою суверенітету Республіки і використовуються з метою забезпечення матеріальних і духовних потреб її громадян".

18 грудня 1990 року Верховна Рада Української РСР прийняла Постанову "Про земельну реформу", яка започаткувала реформування земельних відносин та становлення ринкових відносин на селі.

В той же час Верховна Рада Української РСР прийняла Земельний кодекс

, який визначив правовий режим передачі земель у довічне успадковане володіння громадянам та постійне користування сільськогосподарським підприємствам і установам ,у власність сільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям. Закон України "Про форми власності на землю" від 30.01.1992 р. визначив три рівноправні форми власності: державну, колективну та приватну.

У процесі тривалого історичного розвитку людства сформувалися такі три основні типи економічної власності: приватна,колективна,державна власність.

З середини ХХ століття в окремих регіонах світового господарства, зокрема в межах Європейського економічного співтовариства (нині Європейський Союз, до якого входять 15 країн Західної Європи), почав формуватися п'ятий тип економічної власності - наднаціональна (або наддержавна).

Виділення окремих видів економічної власності зумовлено тим, що в межах кожного з них існують окремі форми, види власності, які формуються в окремі види підприємств, що, в свою чергу, визначає різні види і форми підприємницької діяльності. Виходячи з цього, в Законі України "Про власність" приватна, колективна і державна власність некоректно називаються не видами, а формами власності.

Оскільки суспільна власність існувала лише в первіснообщинному суспільстві, а наднаціональна власність лише формується, розглянемо приватну, колективну і державну форми власності та їх структуру.

Приватна власність. як економічна категорія, привласнення матеріальних благ і послуг окремим індивідом, максимум однією сім'єю, та певна підсистема відносин між суб'єктами цього типу власності в різних сферах суспільного відтворення. В Україні ж об'єктами цього типу власності є:

а) індивідуальні підприємства, засновані на особистій власності фізичної особи і виключно її праці;

б) приватно-капіталістичні підприємства, засновані на власності окремого громадянина, який експлуатує найманих працівників

в) підприємства, засновані на власності окремих іноземних громадян

г) сімейні підприємства, засновані на власності та праці громадян, які є членами однієї сім'ї і спільно проживають;

ґ) селянські (фермерські) господарства, засновані на власності та праці членів однієї сім'ї;

д) селянські (фермерські) господарства, засновані на використанні праці найманих працівників. Проміжними між двома останніми формами власності є селянські (фермерські) господарства, які використовують працю членів сім'ї та найманих працівників, праця яких через їх нечисленність є недостатньою, щоб звільнити від неї членів сім'ї;

(д) майно громадян, у тому числі тих, які займаються підприємницькою діяльністю без створення юридичної особи. До нього належать житлові будинки, квартири, садові будинки, дачі, продуктивна і робоча худоба, земельні ділянки та насадження на них, засоби виробництва, вироблена продукція, транспортні засоби, гроші, інші цінні папери, майно виробничого призначення, відкриття, винаходи, промислові зразки, твори науки, літератури, мистецтва, предмети особистого користування і домашнього вжитку, а також майно споживчого призначення.

У 1996 році Конституція України закріпила такі форми власності приватну, державну та комунальну форми власності на землю.

. У державній власності перебувають усі землі України, крім земель комунальної та приватної власності.

2. Право державної власності на землю набувається і реалізується державою через органи виконавчої влади відповідно до повноважень, визначених Земельним Кодексом України

Право власності на земельні ділянки, визнане за державою рішенням суду, реалізується органами виконавчої влади відповідно до повноважень, визначених статтею 122З Кодексу України, незалежно від органу, в особі якого судом визнане таке право за державою.

4. «До земель державної власності, які не можуть передаватись у приватну власність, належать:

а) землі атомної енергетики та космічної системи;

б) землі під державними залізницями, об'єктами державної власності повітряного і трубопровідного транспорту;

в) землі оборони;

г) землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом;

ґ) землі лісогосподарського призначення, крім випадків, визначених цим Кодексом;

д) землі водного фонду, крім випадків, визначених цим Кодексом;»[30]

Декрет "Про приватизацію земельних ділянок" був прийнятий Кабінетом Міністрів 26 грудня 1992 року.для ведення особистого підсобного господарства, будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд, ведення садівництва і городництва.

Для ведення особистого селянського господарства, будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд, ведення садівництва, дачного і гаражного будівництва. Крім того,

У 1995 році в Україні була проведена грошова оцінка земельних ділянок. Вона була проведена окремо дляріллі, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями та пасовищами за рентним доходом (який формується залежно від якості, місця розташування та економічної оцінки земель), згідно з методикою, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 23.03.1995.

Розумне реформування земельних відносин можливе тільки за наявності грошової оцінки землі, яка необхідна для поділу землі, переходу права власності, успадкування; застави, дарування, купівлі-продажу землі та права оренди; визначення ставок земельного податку, ціноутворення, обліку загальної вартості основних фондів, визначення розміру внеску до статутного капіталу колективних сільськогосподарських підприємств, спільних підприємств, асоціацій, кооперативів і т.д. Вона слугує відправною точкою для вчинення правочинів із земельними частками, а також для встановлення стартової ціни земельних ділянок під час їх продажу на аукціонах.

Грошова оцінка земель здійснюється службою землеустрою Держкомзему України із залученням науково-дослідних установ та організацій, що займаються дослідженнями в галузі оцінки та використання земельних ресурсів, за методикою, розробленою Інститутом аграрної економіки разом з Держкомземом України, за участю науково-дослідних установ та організацій Української академії аграрних наук і затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 року № 213, згідно з порядком проведення грошової оцінки земельних ділянок, а також за порядком проведення оцінки земель. Методика визначення грошової вартості землі ґрунтується на рентному доході від вирощування зернових культур, які займають найбільшу питому вагу в структурі посівів і вирощуються практично на всіх землях.

Грошова оцінка землі визначається сумою щорічно отримуваного орендного доходу з урахуванням періоду його капіталізації. Останній залежить від процентної ставки за користування довгостроковим кредитом. У методиці використовується період капіталізації 33 роки, що відповідає тривідсотковій процентній ставці за користування кредитом. Низька відсоткова ставка зумовлена тим, що, на відміну від інших засобів виробництва, земля є найбільш стабільним об'єктом капітальних вкладень і залишається незмінною у виробництві.

Інформаційною базою для визначення грошової оцінки сільськогосподарських угідь є матеріали державного земельного кадастру (кількісні та якісні характеристики й економічна оцінка земель, бонітування ґрунтів). Економічна оцінка землі була проведена в Україні 1988 року за результатами господарської діяльності за 1980-1986 роки. Цей період характеризується стабільністю цін на промислову і сільськогосподарську продукцію, що дає підставу використовувати співвідношення рентних доходів, одержуваних на землях різної якості, виражене в балах.

Грошова оцінка землі проводиться послідовно по всіх територіях: Україні, Автономній Республіці Крим та областям, адміністративним районам, сільськогосподарським підприємствам та окремим земельним ділянкам.

На основі цих та інших нормативних актів у 1992-1995 роках було здійснено наступні організаційні заходи з реформування земельних відносин:- роздержавлення земель з визначенням земель, що залишаються у державній власності та приватизація земель шляхом передачі їх у колективну власність недержавним сільськогосподарським підприємствам, а також у приватну власність громадян.

Перехід до ринкової економіки в сільському господарстві не може бути успішно здійснений без удосконалення земельних відносин у напрямі приватизації землі, зміни власників землі та форм господарювання.

Мета земельної реформи - створення умов для рівномірного розвитку форм власності та господарювання на землю, формування багатоукладної економіки, раціонального використання та охорони земель. Завдання реформи - перерозподіл землі з одночасною передачею її в приватну і колективну власність, а також у користування підприємствам, установам і організаціям.

Для проведення земельної реформи створено відповідну правову базу, розроблено понад 20 законодавчих, нормативних, інструктивних та методичних актів і документів, у тому числі Земельний кодекс України [30], закони України: "Про форми власності на землю", "Про колективні сільськогосподарські підприємства" , "Про плату за землю", "Про внесення змін і доповнень до Закону України "Про селянське (фермерське) господарство" , постанова Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 року "Про приватизацію земельних ділянок" , [49]

Кінцевою метою земельної реформи є встановлення права власності на землю громадян, колективів, громадських організацій і держави. Земельна реформа покликана забезпечити перехід до ефективної системи землекористування, і її проведення має ґрунтуватися на послідовному (поетапному) комплексі організаційних, економічних, правових і технічних заходів. При цьому має враховуватися особливість перехідного періоду до ринку сільськогосподарської продукції. Його головна особливість - паралельне функціонування старих і нових господарюючих суб'єктів. «Кожному громадянину надається право вільного вибору роботи в будь-якому з них.»[30]

Реформування земельних відносин здійснюється шляхом роздержавлення і приватизації земель сільськогосподарських підприємств і організацій.

Земельним законодавством визначено категорії земель, які не передаються ні в колективну, ні в приватну власність, а залишаються в державній власності; це землі загального користування населених пунктів; землі гірничодобувної промисловості, транспорту, зв'язку та оборони; землі природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення; землі лісогосподарського призначення площею більше ніж 5 га і водного фонду площею більше ніж 3 га; землі сільськогосподарських, науково-дослідних установ та навчальних закладів та їхніх дослідних ділянок; землі підприємств, що працюють на території сільськогосподарського підприємства.

Земельні ділянки передаються громадянам України місцевими радами відповідно до їхньої компетенції для ведення селянського (фермерського), особистого підсобного господарства, будівництва та обслуговування житлового будинку і надвірних будівель (садиби), садівництва, дачного і гаражного будівництва. Громадяни також набувають право приватної власності на земельну ділянку в разі спадкування, набуття земельної частки у спільній власності подружжя, купівлі-продажу, дарування та міни.

З урахуванням демографічних змін, соціальних і виробничих потреб населених пунктів сільські та селищні ради створюють на своїй території резервний фонд земель у розмірі до 15% площі всіх сільськогосподарських угідь, включно із землями в межах відповідних населених пунктів. Цей фонд перебуває в державній власності і призначений для подальшого перерозподілу та використання за цільовим призначенням.

Роздержавлення і приватизація земель здійснюється відповідно до проектів, розроблених на основі рекомендацій з підготовки проектів роздержавлення і приватизації земель сільськогосподарських підприємств та організацій (затверджено Держкомземом України та узгоджено з Міністерством сільського господарства і продовольства України та Міністерством з роздержавлення власності та демонополізації виробництва України 5 травня 1992 року) згідно з постановою Верховної Ради України "Про прискорення проведення земельної реформи та приватизації земель" (постанова № 1 від 5 травня 1992 року).

Рішення про форму власності на землю та організаційні форми господарювання ухвалюються загальними зборами колективу сільськогосподарського підприємства або організації та є підставою для включення цих підприємств і організацій до перепису господарств, землі яких підлягають переданню в колективну і приватну власність.

Для роздержавлення і приватизації земель сільськогосподарських підприємств і організацій рішенням сільської, селищної, міської ради або їхніх виконавчих комітетів створюється комісія, до складу якої входять депутати місцевої ради, представники державної адміністрації, сільськогосподарських підприємств і організацій, землі яких роздержавлюються і приватизуються, їхніх трудових колективів, державних землевпорядних організацій, фінансових органів і кредитних установ:

- грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення;

- реалізація громадянами права на земельну частку (пай) на свій розсуд;

- формування ринку землі та його інфраструктури;

-паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам;

- організація державного контролю за станом, використанням та охороною земель.

Після оприлюднення та прийняття Указу Президента України "Про оренду землі" 23.04.1997 р. та 06.10.1998 р. з'явилася можливість формування нових господарських структур.Господарські структури ринкового типу без порушення цілісності земельних комплексів шляхом передачі в оренду земельних ділянок та часток (паїв).Незважаючи на наявність нормативно-правового забезпечення початкового етапу земельної реформи, процес приватизації землі відбувався повільно. Реформування земельних відносин активізувалося лише після підписання Президентом України Указу "Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки"11 від 3.12.1999.Зміни в організаційній структурі не були спрямовані на збереження існуючої концентрації аграрних підприємств.

завдання збереження існуючої концентрації аграрного виробництва та здійснення, у разі необхідності, заходів з консолідації земель.

1.2. Правове зебезпечення раціонального землекористування.

Відповідно до ст. 2 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)»[55] «документами, що посвідчують право на земельну частку (пай), є:

сертифікат на право на земельну частку (пай), виданий районною (міською) державною адміністрацією ( основний документ);

свідоцтво про право на спадщину;

посвідчені у встановленому законом порядку договори купівлі-продажу, дарування, міни, до яких додається сертифікат на право на земельну частку (пай);

рішення суду про визнання права на земельну частку (пай);»

трудова книжка члена колективного або іншого сільськогосподарського підприємства (за наявності) чи нотаріально засвідчена виписка з неї (за наявності), або відомості про трудову діяльність з реєстру застрахованих осіб Державного реєстру загальнообов’язкового державного соціального страхування - для громадян України, евакуйованих із зони відчуження, відселені із зони безумовного (обов'язкового) або зони гарантованого добровільного відселення, а також громадян України, що самостійно переселилися з територій, які зазнали радіоактивного забруднення, і які на момент евакуації, відселення або самостійного переселення були членами колективних або інших сільськогосподарських підприємств, а також пенсіонери з їх числа, які проживають у сільській місцевості ( частина 3 статті 2 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)».[55]

«Право на земельну частку безпосередньо не залежить від стажу роботи громадянина, його виробничих показників, особистих заслуг, місця проживання тощо. Навіть якщо після отримання сертифіката працівник переїхав до іншої місцевості, він не втрачає право на земельний пай. Це право йому гарантує законодавство України і ніхто не може позбавити його цього права як за рішенням суду.

Для того, щоб набути право на земельну частку (пай)» , згідно Указу Президента України " Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам та організаціям" [55], необхідна наявність таких обставин:

щоб особа була членом колективного сільськогосподарського підприємства;

була внесена до списку осіб, що додається до державного акта на право колективної власності на землю;

колективне сільськогосподарське підприємство отримало державний акт про право колективної власності на землю.

Для того, щоб оформити право власності на земельну ділянку, особі необхідно здійснити перелік дій:

звернутися до відповідної сільської, селищної міської ради (якщо земельна ділянка знаходиться у межах населеного пункту) або до відділу [Держгеокадастру](https://land.gov.ua/) ї (якщо земельна ділянка розташована за межами населених пунктів) із письмовим клопотанням про передачу у власність відповідної земельної ділянки та надання дозволу на розробку проектної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

До заяви необхідно додати: копію сертифікату за земельну частку (пай), копію свідоцтва про вступ у спадщину або нотаріально посвідчений договір про набуття права власності на земельну частку (пай) або рішення суду про визнання права власності на земельну частку (пай);

після отримання рішення відповідного органу місцевого самоврядування чи наказу органу [Держгеокадастру](https://land.gov.ua/) , власнику земельної частки (паю) необхідно звернутися до землевпорядної організації та укласти договір на розробку проектної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

За результатами розробки даної проектної документації власнику видають Витяг з Державного земельного кадастру.Отримавши Витяг з Державного земельного кадастру, власнику земельної ділянки необхідно звернутися до органу місцевого самоврядування для затвердження проектної документації Оотримавши рішення про затвердження проектної документації необхідно звернутись до державного реєстратора та здійснити реєстрацію права власності на земельну ділянку. За результатами реєстрації особа отримує Витяг на право власності на нерухоме майно.

Важливим фактом є те , що  відповідно до [ст. 13 Закону «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)»](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/899-15" \l "n101) [55], у разі, якщо до 1 січня 2025 року власник невитребуваної земельної частки (паю) або його спадкоємець не оформив право власності на земельну ділянку, він вважається таким, що відмовився від одержання земельної ділянки.

Така невитребувана земельна частка (пай) після формування її у земельну ділянку за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради (у разі необхідності формування) за заявою відповідної ради на підставі рішення суду передається у комунальну власність територіальної громади, на території якої вона розташована, у порядку визнання майна безхазяйним.

За позовом власнику невитребуваної земельної частки (паю) або його спадкоємцю у разі пропуску строку для оформлення права власності на земельну ділянку з поважної причини суд може визначити додатковий строк, достатній для такого оформлення. У разі відсутності земель сільськогосподарських угідь колективної власності така земельна частка (пай) може бути виділена в натурі (на місцевості) за рахунок земель запасу комунальної власності відповідної територіальної громади (за наявності таких земель).

Протягом 7 років з дня державної реєстрації права комунальної власності на земельну ділянку, сформовану з невитребуваної земельної частки (паю), забороняється передача її у приватну власність (крім передачі її власнику невитребуваної земельної частки (паю) або його спадкоємцям).

«Законом України від 24 березня 2022 року № 2145-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» передбачено внесення змін, зокрема, до Земельного кодексу України [30] щодо спрощення регулювання земельних відносин в частині використання земель сільськогосподарського призначення.

Так, пунктом а) підпункту 2 пункту 1 розділу І [ст. 13 Закону «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)»](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/899-15#n101) [55] передбачено, що «розмір орендної плати при передачі в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на строк до одного року земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності не може перевищувати 8 відсотків нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що визначається від середньої нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по області.» [ 47]

Грошова вартість землі визначається сумою щорічно одержуваного орендного доходу з урахуванням періоду його капіталізації. Останній залежить від процентної ставки за користування довгостроковим кредитом. У методиці використовується період капіталізації 33 роки, що відповідає тривідсотковій процентній ставці за користування кредитом. Низка відсоткова ставка зумовлена тим, що, на відміну від інших засобів виробництва, земля є найбільш стабільним об'єктом капітальних вкладень і залишається незмінною у виробництві.

Методика визначення грошової вартості землі ґрунтується на рентному доході від вирощування зернових культур, які займають найбільшу питому вагу в структурі посівів і вирощуються практично на всіх землях.

Для визначення грошової оцінки земель по Україні розраховується диференціальний рентний дохід з ріллі за економічною оцінкою по виробництву зернових культур (у центнерах) за формулою:

Pдн = (УхЦ-3-3xKнр):Ц      (1)

де Рдн - диференціальний рентний доход з гектара орних земель (у центнерах);

У - урожайність зернових з гектара (у центнерах);

Ц - ціна реалізації центнера зерна;

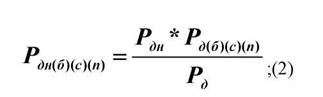
З - виробничі затрати на гектар;

Кнр - коефіцієнт норми рентабельності.

Крім диференціального рентного доходу, в сільському господарстві створюється абсолютний; рентний доход.

Загальний рентний доход обчислюється як сума диференціального .та абсолютного рентних доходів.

Диференціальний .рентний доход , з гектара земель під багаторічними   насадженнями,   природними   сіножатями   і   пасовищами розраховується, на основі .співвідношень диференціальних рентних доходів цих угідь і рентного. доходу на орних землях за економічною оцінкою по виробництву зернових культур за формулою:



Де Рдн (б) (с) (п) - диференціальний рентний доход з гектара земель під багаторічними насадженнями (б), природними .сіножатями (с) і пасовищами, (п) (у центнерах);

Рдн - диференціальний рентний доход з гектара орних земель (у центнерах);.

Рд (б)(с) (П) г Диференціальний рентний доход з гектара зе мель під багаторічними . насадженнями (б), природними сіножатями (с) і пасовищами (п) за економічною оцінкою земель (у гривнях);

Рд - диференціальний рентний доход з гектара орних земель за економічною оцінкою по виробництву зернових культур (у гривнях).

Грошову оцінку ріллі, земель під багаторічними насадженнями, природних сіножатей і пасовищ в Україні визначають як добуток річного рентного доходу на економічну оцінку виробництва зерна, ціни на зерно та строк його капіталізації за формулою:



де Гоз - грошова оцінка гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями, пасовищами по Україні (у гривнях);

РЗДН -' загальний рентний доход на орних землях, землях під багаторічними насадженнями природними сіножатями і пасовищами по Україні (у центнерах);:

Ц - ціна центнера зерна (у гривнях);

Тк - термін капіталізації рентного доходу (в роках), який встановлюється на рівні 33 років.

Крім того при оцінці земельної ділянки слід врахувати її відстань від центру реалізації продукції, що в загальному носить назву транспортний фактор.

Також до функцій системи регулювання земельних відносин входить ведення обліку та реєстрації земельних ділянок, проведення земельної оцінки, розробка та реалізація програм землекористування та землеустрою, розробка та реалізація механізмів державної підтримки сільського господарства, а також виконання інших завдань, пов'язаних із регулювання земельних відносин.

Слід зауважити, українське законодавство передбачає особливості правового регулювання земельних відносин в зонах військового конфлікту та надзвичайних ситуацій. В зоні проведення антитерористичної операції або в зоні військового конфлікту передбачені тимчасові обмеження на права землі, зокрема на права власності, використання, розпорядження, продаж земельних ділянок тощо.

Земельні відносини також регулюються міжнародними договорами, які уклала Україна. Законодавча база для регулювання земельних відносин в Україні постійно доповнюється і модифікується з метою поліпшення регулювання земельних відносин та відповідно до вимог міжнародних угод, підписаних Україною.

1.3.Економічні засади ринку землі.

При підтримці Верховної Ради України, проходять процеси реформування аграрних відносин, які мають потужний вплив на економіку країни та стосуються аграрного сектору економіки держави.Дуже складно проходять процеси реформування аграрних відносин, багато людей висловлюють невдоволення механізмом паювання, особливо майна. Непоодинокі випадки проявів на місцях поспішностіорганами влади і управління.

Працівників агропромислового комплексу, мешканців сільськогосподарських териорій турбує неспроможність держави захистити товаровиробника, безвідповідальне ставлення до формування цін, забезпечення заготівель та ринків збуту для вітчизняних продуктів рослинництва і тваринництва, відсутність контролю за ввезенням в Україну величезної кількості продовольчих товарів, які витісняють продукцію вітчизняного виробництва. Фермери, які є важливою складовою економічних процесів стверджують про вкрай тяжке становище із забезпеченням сільськогосподарською технікою, пально-мастильними матеріалами, засобами захисту рослин, про тяжке фінансове становище колективних і фермерських господарств, підприємств по переробці сільськогосподарської продукції.

Об'єктивно розглядаючи низку питань, виникла необхідність реформування аграрних відносин. При цьому необхідно дотримуватися одного з найважливіших правил демократії, яке передбачає, що кожен вільний громадянин вільної України має право вільно обирати сферу своєї трудової діяльності, бути власником засобів виробництва, включаючи землю і вироблену продукцію.

давнину сільськогосподарське виробництво в Україні базувалося на двох формах господарювання, які відрізнялися відносинами власності на засоби виробництва, землю та вироблену продукцію. Основою першої форми була суспільна праця і суспільна власність на засоби виробництва та вироблену продукцію. Вона належала колгоспам, радгоспам та іншим державним і міжгосподарським сільськогосподарським підприємствам. У 1986-1990 роках вони використовували майже 94% сільськогосподарських угідь в Україні, які були власністю держави.

Друга форма господарювання базувалася на індивідуальній або сімейній праці, особистій власності на засоби виробництва, майно та продукцію, а земля перебувала у постійному користуванні. Вона охоплювала особисті підсобні господарства населення;

особисті підсобні господарства населення забезпечували більш ефективне використання землі. Виходячи з цього, одним із напрямів реформування громадських господарств має стати часткова передача земель для розширення цих господарств, метою яких є задоволення насамперед власних потреб у продовольстві. Вирішуючи продовольчу проблему, вони виконують не лише економічну, а й найважливішу соціальну функцію. При цьому без великих капітальних вкладень вони дають можливість збільшити виробництво продуктів харчування, в тому числі і таких, яким з тих чи інших причин не приділяється достатня увага у великих колективних господарствах.

Забезпечується і соціальний ефект, оскільки через ці господарства можна залучити до трудової діяльності основну частину сільського населення, зберегти звичний трудовий уклад життя, прищепити дітям любов до землі і сільськогосподарської праці.

Розвиток виробництва в особистих підсобних господарствах населення, крім забезпечення власних потреб громадян у продуктах харчування, може стати важливим чинником зменшення негативного впливу безробіття в перехідний період до ринкової економіки, за умови розвитку сільської інфраструктури.

Розглядаючи перспективу розвитку особистих підсобних господарств населення, необхідно враховувати думку їх власників. Згідно опитувань, третина опитаних громадян бажає розширити свої підсобні господарства

Зростання обсягів виробництва в особистих підсобних господарствах населення потребує вирішення: питання організації закупівлі у них продукції, використання матеріально-технічної бази споживчої кооперації. Необхідно забезпечити ці господарства засобами малої механізації.

Особливого значення набуває розвиток селянських (фермерських) господарств, організаційно-економічні засади та відносини власності в яких подібні до підсобних господарств населення: частина землі в розмірі земельної частки перебуває у власності, решта - у постійному користуванні з правом викупу. Перевагою фермерського господарства над особистим селянським господарством є його великі розміри і можливості використання на цій основі засобів механізації.

Отже, розмір земельних ділянок, як і форма власності, мають великий вплив на ефективність виробництва. На початку розвитку фермерства не слід допускати помилок у його формуванні. Необхідно, щоб фермерські господарства були раціональними в організаційному та економічному плані. Невеликі фермерські господарства важко піддаються комплексній механізації, а обробляти землю вручну силами однієї сім'ї неможливо. Досвід країн Західної Європи свідчить, що ефективність виробництва значно вища там, де розмір землекористування перевищує 100 га, в США - 400 га.

Успішна робота нових фермерських виробничих формувань залежить від їхньої організаційно-економічної структури. Вони повинні бути насамперед спеціалізованими, інакше створювати багатогалузеві господарства, розпорошуючи кошти і працю, економічно недоцільно.Зараз в Україні налічується понад 41 тис. селянських (фермерських) господарств, площа сільськогосподарських угідь в яких становить 2753 тис. га.

З метою розширення земельних ділянок для розвитку підсобних господарств населення та фермерства законодавством України передбачено безоплатний вихід громадян із колективних сільськогосподарських підприємств з належними їм земельними частками (паями) та видача Державного акта на право приватної власності на землю

Розходження визначаються цільовим призначенням, складом угідь, екологічною ситуацією, рельєфом місцевості, правовим режимом, об- меженнями і обтяженнями тощо.

Структура землекористування характеризується правовим, економічним, екологічним та соціальним аспектами (таблиця 1).

|  |  |
| --- | --- |
| **Аспекти** | **Показники** |
| **Економічний** | Відповідність розмірів землекористування загальним обсягам сільгоспвиробництва та наявності матеріально-технічних і трудових ресурсів, а також нормативам відведення земель і відповідність складу угідь виробничому напряму підприємства та сфер господарської діяльності;  ефективність використання земель; забезпечення сталого землекористування |
| **Правовий** | Категорія земель;  види цільового призначення; види використання;  строки користування; обтяження землекористування;  правові умови використання земель |
| **Екологічний** | Забезпечення пріоритету вимог екологічної безпеки;  організація екологобезпечного використання земельних ресурсів; охорона земель та навколишнього природного середовища |
| **Соціальний** | Задоволення фізичних, психологічних, інтелектуальних та інших потреб людини |

Соціально-економічні відносини складаються у суспільстві щодо земельної власності, володіння і користування землею в сільському господарстві, а також з приводу виробництва, розподілу, обміну та споживання сільськогосподарської продукції.

Оцінюючи землю як об’єкт соціально-економічних і передусім земельних відносин, слід враховувати, що вона виступає в трьох основних якостях:як об’єкт нерухомого майна;як товар;як об’єкт господарської діяльності.

РОЗДІЛ 2.ІНФРАСТРУКТУРА РИНКУ ЗЕМЛІ.

2.1.Ринок землі, перерозподіл за цільовим призначенням.

Перелік категорій земель України визначений у ст.19 Земельного кодексу України [30] Відповідно до цієї статті землі України поділяються за цільовим призначенням по категоріям:

-землі сільськогосподарського призначення;

«Землям сільськогосподарського призначення відведена окрема глава 5 розділу II чинного Земельного кодексу України. Відповідно до ч. 1 ст. 22 ЗК України, землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей. комплекс галузей, що обслуговують основне виробництво і забезпечують його ефективну економічну діяльність.» До них належать електроенергетика, транспорт, зв'язок, кредитно-фінансові заклади, консалтінгові групи тощо..

В ієрархії категорій земель, що визначені в ст. 19 Земельного Кодексу України [30], землі сільськогосподарського призначення посідають перше місце, що підтверджує виняткову цінність земель сільськогосподарського призначення для України як для держави аграрнопромислового сектору розвитку.

Землі природно-заповідного природоохоронного призначення;Це ділянки суші та водного простору з природними комплексами та об'єктами, що мають особливу природоохоронну, екологічну, наукову, рекреаційну та іншу цінність, яким відповідно до закону надано статус територій та об'єктів природно-заповідного фонду (стаття 43 Земельного Кодексу).[30]

При визначенні земель та віднесенні їх до земель природно-заповідного фонду ключовими характеристиками є такі ознаки, як: об'єкти природно-заповідного фонду, розташовані на земельній ділянці, мають особливу природоохоронну, екологічну, наукову, рекреаційну цінність тощо.

Земельні ділянки під об'єктами, що мають особливу цінність, мають статус територій та об'єктів природно-заповідного фонду.

Основним документом, що регулює правові засади організації, охорони, ефективного використання природно-заповідного фонду України, відтворення його природних комплексів та об'єктів, є Закон України "Про природно-заповідний фонд України"[52] від 16.06.92 р. № 2456-КЗ, зі змінами та доповненнями

Землі природно-заповідного фонду Землі природно-заповідного фонду в Україні відіграють важливу роль у збереженні природної різноманітності, унікальних екосистем та видів. Цей фонд визначається як особлива категорія земель, які знаходяться у власності держави і призначені для збереження природних комплексів, біорізноманіття, природних пам'яток та заповідних територій. Важливим є те, що ці землі підділяються на заповідні території різного статусу, які мають свої особливі правові та режимні обмеження.

Основні характеристики та аспекти земель природно-заповідного фонду в Україні включають:захист унікальних природних комплексів, ландшафтів та видів, які мають велике екологічне значення, збереження рідкісних та загрожених видів рослин і тварин, включаючи їхні природні середовища і місця міграції. Землі природно-заповідного фонду знаходяться у власності держави та охороняються законодавством України.

Запровадження особливого правового режиму, який обмежує виділення та використання цих земель у відповідності з їхнім природним призначенням.

Створення заповідних територій з різним ступенем обмежень та доступу.

Розробка та впровадження планів управління для забезпечення збереження природних цінностей.моніторинг та наукові дослідження, проведення моніторингу стану природних комплексів та видів для вчасного реагування на зміни, проведення наукових досліджень для розуміння та збереження біорізноманіття.Організація екологічної освіти для громадськості та відвідування заповідних територій.,забезпечення розвитку екотуризму як джерела фінансування для збереження заповідних територій, все це сприяє екоголого-економічному розвутку.Що стосується водних обь’єктів, захист водних об'єктів та водно-болотних угідь на території заповідних комплексів.

Здійснення заходів для підтримання екологічної рівноваги водних систем.

Землі природно-заповідного фонду в Україні є важливим елементом національної екологічної політики та сприяють збереженню природної спадщини для майбутніх поколінь, в свою чергу , поділяються на три групи:

1) природні території та об'єкти: природні заповідники, національні природні парки, біосферні заповідники, регіональні ландшафтні парки, заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища (стаття 44 Земельного кодексу)[30]

2) землі зі штучно створеними об'єктами: ботанічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва (ст. 44 ЗКУ)[30]

3) землі іншого природоохоронного призначення. До них належать земельні ділянки, в межах яких розташовані природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність (ст. 46 Земельного кодексу).[30]

Землі природно-заповідного фонду можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності (ст. 46 ЗКУ).[30] Порядок використання земель природно-заповідного фонду визначається Законом про природно-заповідний фонд. Окремо слід зазначити об'єкти, приватизація яких заборонена. До них належать: «ботанічні сади, дендрологічні парки та зоологічні парки, які були створені та існували до 5 серпня 1992 року», - вони не підлягають приватизації.

Слід зазначити, що право користування земельною ділянкою або її частиною в межах природно-заповідного фонду може бути обмежене (обтяжене) в межах, передбачених законом або договором. Встановлення будь-якого такого обмеження (обтяження) підлягає державній реєстрації і діє протягом строку, встановленого законом або договором. Якщо внаслідок встановленого обмеження (обтяження) у використанні земельної ділянки завдано шкоди, витрати, пов'язані з її усуненням, підлягають відшкодуванню відповідно до норм Земельного кодексу.[30]

Відповідно до статті 9 Закону про природно-заповідний фонд, території та об'єкти природно-заповідного фонду використовуються в таких цілях: «охорона природи, наукові дослідження, оздоровлення, рекреація, освіта, моніторинг навколишнього природного середовища, а також: заготівля деревини, збирання лікарських та інших цінних рослин, їх плодів, сінокосіння, випасання худоби, полювання, рибальство. Однак використання земельних ділянок для таких цілей може здійснюватися лише за умови, що така діяльність не суперечить цільовому призначенню територій та об'єктів природно-заповідного фонду, вимоги до якого встановлюються для кожного природного (штучного) комплексу окремо.»

Землі житлової та громадської забудови.Мають важливу роль та задовільняють громадські та інституційні потреби.; «До земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування.»[30]Авжеж вони мають важливе значення в забезпеченні життєдіяльності населених пунктів України.

Землі житлової та громадської забудови в Україні визначаються як категорія земель, що використовується для розміщення житлових будівель, об'єктів громадської інфраструктури та інших об'єктів, призначених для задоволення потреб населення та забезпечення його комфорту.Основні характеристики та аспекти земель цієї категорії це житлові території тобто землі призначені для будівництва житлових будинків, житлових комплексів та індивідуальних осель, інженерна інфраструктура: розташування земель із забезпеченням необхідної інженерної інфраструктури (водопостачання, каналізація, електропостачання) та громадська забудова, яка передбачає об'єкти спільного використання. Землі для будівництва громадських об'єктів, таких як школи, дитячі садки, лікарні, торгові центри та інші об'єкти громадської інфраструктури, рекреаційні території, забудова земель для створення парків, скверів, спортивних та рекреаційних зон для відпочинку населення та планування та урбанізація.Важливу роль відіграє містобудівна діяльність: Регулювання процесу містобудівної діяльності для створення ефективних та зручних для проживання міських територій, територіальне планування включає розробу планів розвитку місцевостей з урахуванням потреб у житлі, інфраструктурі та комунікаціях, землекористування та забудова.

Легалізація земельних зілянок,регулювання процесу легалізації земель для будівництва житлових та громадських об'єктів. Передбачають процедури забудови, визначення правил та вимог до будівництва для забезпечення естетичності та безпеки об'єктів та мають вплив на екологічні та соціальні аспекти.Важливим аспектом є зелені зони.Вони передбачають забезпечення збереження та розвитку зелених зон для покращення екології та рекреації , соціальні ініціативи , вони передбачають розробка соціальних програм та ініціатив для створення комфортного та безпечного життя у міських об'єктах.

Міське планування , тобто управління розвитком міст через розробку міських планів та стратегій. Важливе місце у розвитку полягає у збезпеченні інфраструктури, де важливу роль відіграє розвиток та підтримка інфраструктури для задоволення потреб мешканців.

Землі житлової та громадської забудови відіграють ключову роль у формуванні комфортного міського середовища та задоволенні потреб сучасного суспільства, управління розвитком міст через розробку міських планів та стратегій є важливою складовою сучасного міського управління, спрямованого на створення сталого, ефективного та комфортного міського середовища. Проведення аналізу поточного стану міста, виявлення проблем та можливостей, оцінка економічного та соціального розвитку міста.

Розробка місії та візії майбутнього розвитку міста, встановлення ключових стратегічних цілей та завдань та обов’язкова є участь громади.

Залучення мешканців та зацікавлених сторін до процесу прийняття рішень, при використання громадських форумів та обговорення,організація публічних заходів для обговорення стратегічних питань та забезпечення Інфраструктури.

Розробка планів розвитку територій та об'єктів інфраструктури,транспортна та житлова Інфраструктура: Забезпечення відповідності інфраструктури потребам росту населення та економіки.Ствворення інноваційних центрів передбачає розробку стратегій для створення та розвитку інноваційних кластерів та центрів. Ця програма передбачає обов’язкову підтримка стартапів та технологічних проектів, сприяння створенню умов для розвитку інноваційного бізнесу та технологічних стартапів тобто стале економічне зростанн, розвиток різноманітних галузей економіки для стабільного та сталого зростання та забезпечення привабливості міста для інвесторів та підприємців.

Забезпечення екологічної безпеки та мінімізація негативного впливу на навколишнє середовище, забезпечення доступу до освіти, охорони здоров'я та інших соціальних послуг,зменшення соціальної відокремленості, як наслідок є послідовність дій яка спрямована на розробку заходів для зменшення відокремленості різних соціальних верств та розвиток економічних процесів.

«Використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням будівельних норм, державних стандартів і норм, регіональних та місцевих правил забудови.»[30]fD

Землі оздоровчого призначення; «До земель оздоровчого призначення належать землі, що мають природні лікувальні властивості, які використовуються або можуть використовуватися для профілактики захворювань і лікування людей.» «Лікувально-оздоровча місцевість - природна територія, що має мінеральні та термальні води, лікувальні грязі, озокерит, ропу лиманів та озер, кліматичні та інші природні умови, сприятливі для лікування, медичної реабілітації та профілактики захворювань.»[30]

Землі рекреаційного призначення; водні об'єкти, що мають природні лікувальні властивості, відносяться до категорії лікувальних, якщо вони включені до спеціального переліку.

Перелік водних об'єктів, віднесених до категорії лікувальних, із зазначенням запасів води та її лікувальних властивостей, а також інших умов, сприятливих для лікування і профілактики, затверджується Кабінетом Міністрів України за поданням центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони здоров'я, центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері геологічного вивчення та раціонального використання надр, центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони здоров'я, та центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони здоров'я, центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони здоров'я, центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони здоров'я, центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони здоров'я, та центрального органу виконавчої влади, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері охорони здоров'я, затверджується Кабінетом Міністрів України.

Землі лісового фонду; «Землі лісогосподарського призначення є одним з елементів екологічних систем лісів, що беруть участь в природному функціонуванні всієї екосистеми.» Земля виступає тут в двоякому значенні: як просторовий базис, на якому росте лісова рослинність, і як засіб виробництва, що живить кореневу систему лісів ґрунтовими компонентами (вологою, корисними речовинами та ін.) [48].

Інституційне та практичне зачення має питання про структуру земель лісогосподарського призначення. Питання структури земель лісогосподарського призначення має інституційне та практичне значення в контексті лісового господарства. Давайте розглянемо, яке значення має це питання на рівні інституцій та у практиці.Інституційне значення, законодавча база передбачає встановлення чіткого правового статусу лісових земель у законодавстві, що визначає їхнє призначення та обмеження.При цьому важливим фактором є викорисьання механізмів управління такКонтролю.

Організація управлінн передбачає визначення організаційної структури управління лісовими ресурсами для забезпечення ефективного ведення лісового господарства в той же час механізми контролю передбачають розробку механізмів контролю за використанням лісових земель, у тому числі за дотриманням екологічних та лісогосподарських стандартів,регулювання видачі ліцензій на використання лісових ресурсів для деревини, невиробничих цілей, туризму тощо. Встановлення умов щодо прав власності на лісові ділянки та можливість їхнього використання має практичне значення.

Організація лісозаготівель, лісового виробництва та його ефективного використання для галузей промисловості та енергетики, екологічна збалансованість, охорона та відновлення. Визначення заходів щодо охорони та відновлення лісового фонду для забезпечення його тривалої стійкості мають містити збереження біорізноманіття, захист різноманіття рослин та тварин у лісовому середовищі та рекреаційне використання.Розробка інфраструктури для туризму та рекреації у лісових зонах для задоволення потреб населення, як соціально-економічний розвиток передбачає створення робочих місць у сфері лісового господарства та пов'язаних галузях, регіональний розвиток. Забезпечення розвитку регіонів через використання лісових ресурсів, інноваційних технологій та впровадження технологій. Сприяння використанню інноваційних технологій у лісовому господарстві для збільшення продуктивності та ефективності відображають структуру земель.Структура земель лісогосподарського призначення визначається розподілом лісових територій за різними функціональними категоріями та видами використання. Ця структура враховує екологічні, економічні та соціальні аспекти лісового господарства. До структури земель лісогосподарського призначення належать охоронні ліси,ліси захисного призначення, зони, які використовуються для захисту водозбереження, ґрунтів, атмосферного повітря тощо.

Ліси захисту від надзвичайних ситуацій, це лісові зони, які мають захищати від природних катастроф, таких як лавини чи ополонки та господарські ліси.

Ліси для заготівлі деревини: території, призначені для промислової заготівлі деревини для виробництва дерев'яних матеріалів, мають економічний вплив .

Ліси для вирощування деревини, зони, де ведеться лісове господарство з метою вирощування та управління лісовими ресурсами , а токож ліси для рекреації та туризму.Туристичні ліси: зони, призначені для відпочинку, туризму та розваг та рекреаційні зони: ліси, де розвивається інфраструктура для рекреації та активного відпочинку, біорізноманітні ліси :зони, що відведені для збереження та дослідження різноманіття рослинного та тваринного світу.Ліси на захисті водозбереження: зони, які відіграють важливу роль у збереженні та захисті водних ресурсів, спеціальні лісові землі:

території, відведені для проведення наукових досліджень та моніторингу екосистем.

Як вбачається зі зазначених норм Земельного Кодесу України[30] , визначення поняття цієї категорії земель в чинному законодавстві України розкривається лише через вказівку на її склад.

Таким чином, законодавець виділяє два види земель лісогосподарського призначення: лісові землі та нелісові землі.

У Законі України «Про ліси»[48] під лісовими землями розуміються землі, на яких розташовані лісові ділянки, а Земельним кодексом України [30]вони визначаються як землі, вкриті лісовою рослинністю. Поняття лісової ділянки визначено Законом України «Про ліси»[48], яка « є ділянкою лісового фонду України з визначеними межами, виділена відповідно до цього кодексу для ведення лісового господарства та використання лісових ресурсів без вилучення її у землекористувача або власника землі. Крім того, лісові ділянки можуть бути вкриті лісовою рослинністю, а також постійно або тимчасово не вкриті лісовою рослинністю (внаслідок неоднорідності лісових природних комплексів, лісогосподарської діяльності або стихійного лиха тощо). До не вкритих лісовою рослинністю лісових ділянок належать лісові ділянки, зайняті незімкнутими лісовими культурами, лісовими розсадниками і плантаціями, а також лісовими шляхами та просіками, лісовими протипожежними розривами, лісовими осушувальними канавами і дренажними системами».[48]

-землі водного фонду; До земель водного фонду включаються території, що зайняті морями, річками, озерами, водосховищами, іншими водними об'єктами, болотами, а також островами, не зайнятими лісами; прибережними захисними смугами навколо морських та річкових берегів, а також навколо водойм, за винятком лісових ділянок; гідротехнічними та іншими водогосподарськими спорудами та каналами, а також землі, відведені під їх обслуговування; береговими смугами водних шляхів.

Землі водного фонду визначаються як території, які призначені для забезпечення та управління водними ресурсами. Ця категорія включає різноманітні водні об'єкти та прилеглі території, що мають стратегічне значення для господарювання з водними ресурсами. Основні аспекти земель водного фонду в Україні визначаються чинним законодавством та можуть включати такі елементи як водні об'єкти.Це морські та океанські території: землі, що омиваються морем чи океаном , річки та річкові долини: території, що знаходяться вздовж річок, включаючи прибережні зони,водосховища та штучні резервуари , це так звані території, затоплені водосховищами: землі, які знаходяться під водою в результаті створення водосховищ,болота та водні багаторічні трав'янисті рослини:землі, зайняті болотами: території, які покриті водяними багаторічними трав'янистими рослинами.

Не зайняті лісами острови: території, що є островами та не мають лісового покриття,території, які можуть змінювати своє положення на воді та важливим є прибережні зони, це землі вздовж морів та річок.

Ці категорії взаємодіють у системі водного фонду для забезпечення ефективного та стійкого управління водними ресурсами.

Крім того, Стаття 59 Водного кодексу [47] підкреслює, що землі водного фонду можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності.

Згідно з рішенням виконавчих органів або органів місцевого самоврядування, громадянам та юридичним особам може бути передано власність закритих природних водойм безкоштовно (загальною площею до 3 гектарів). Власники земельних ділянок можуть створювати штучні водойми для рибальства, захисту від ерозії тощо за встановленим порядком.

«акож громадянам та юридичним особам органи виконавчої влади або місцевого самоврядування можуть передавати в оренду земельні ділянки прибережних захисних смуг, зон відведення і берегових смуг водних шляхів, а також інші землі водного фонду для різних цілей, включаючи рибальство, відпочинок, наукові дослідження та інше.

Нормами ст. 4 Водного кодексу України[44] та Земельнрого Кодексу України [30], які передбачають, що «до земель водного фонду належать землі, зайняті: морями, річками, озерами, водосховищами, іншими водними об’єктами, болотами, а також островами, не зайнятими лісами; прибережними захисними смугами вздовж морів, річок та навколо водойм, крім земель, зайнятих лісами; гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами та каналами, а також землі, виділені під смуги відведення для них; береговими смугами водних шляхів.»

Землі водного фонду можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності наголошує ст. 59 Земельного Кодексу [30] «Громадянам та юридичним особам за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування можуть « безоплатно передаватись у власність замкнені природні водойми (загальною площею до 3 гектарів). Власники на своїх земельних ділянках можуть у встановленому порядку створювати рибогосподарські, протиерозійні та інші штучні водойми.»

Крім того, вищезазначеним особам «органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування із земель водного фонду можуть передаватися на умовах оренди земельні ділянки прибережних захисних смуг, смуг відведення і берегових смуг водних шляхів, озера, водосховища, інші водойми, болота та острови для сінокосіння, рибогосподарських потреб (у тому числі рибництва (аквакультури), культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт, догляду, розміщення та обслуговування об’єктів портової інфраструктури і гідротехнічних споруд тощо, а також штучно створені земельні ділянки для будівництва та експлуатації об’єктів портової інфраструктури та інших об’єктів водного транспорту.»

Так, рибогосподарська технологічна водойма для цілей аквакультури надається юридичній чи фізичній особі органом, який здійснює розпорядження земельною ділянкою під водою (водним простором) відповідно до Земельного Кодексу 30, за договором оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об’єктом.

«Об’єктом користування на умовах оренди рибогосподарської технологічної водойми є земельна ділянка під водою, в межах якої здійснюється аквакультура, та вода (водний простір), які в комплексі одночасно надаються в користування одній і тій самій юридичній чи фізичній особі» (ч. 2, 3 ст. 14 Закону України від 18.09.2012 № 5293 «Про аквакультуру»).»

Слід зауважити , що земельна ділянка, яка за основним цільовим призначенням належить до відповідної категорії земель, відноситься в порядку, визначеному Земельним Кодексом України [30], до певного виду цільового призначення, що характеризує конкретний напрям її використання та її правовий режим ,що забезпечує дотримання нормативно-правового аспекту.

Так, згідно «Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок» до Порядку ведення Державного земельного кадастру , затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051, к[31]атегорія земель «землі водного фонду» налічує шістнацятьь цільових призначень, зокрема, і цільове призначення «для рибогосподарських потреб» є одним з найбільш поширених, оскільки найчастіше саме для рибогосподарських потреб передаються в оренду землі водного фонду.

Закон України від «Про рибне господарство, промислове рибальство та охорону водних біоресурсів»[53] , «визначає основні засади діяльності та державного регулювання в галузі рибного господарства, збереження та раціонального використання водних біоресурсів, порядок взаємовідносин між органами державної влади, органами місцевого самоврядування і суб’єктами господарювання, які здійснюють рибогосподарську діяльність у водних об’єктах (їх частинах), внутрішніх морських водах і територіальному морі, континентальному шельфі, виключній (морській) економічній зоні України та відкритому морі) визначено, що рибогосподарська діяльність — діяльність юридичних осіб і фізичних осіб — підприємців, пов’язана з вивченням водних біоресурсів, їх охороною, відтворенням, спеціальним використанням, переробкою, реалізацією тощо; а рибогосподарський водний об’єкт (його частина) — водний об’єкт (його частина), що використовується або може використовуватися для цілей рибного господарства.Згодом набув чинності Принципи державної політики Закон «Про аквакультуру»[32] визначає, основні засади розвитку і функціонування аквакультури, правові основи діяльності органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування у сфері аквакультури), стаття 1 якого містить поняття «аквакультура — сільськогосподарська діяльність із штучного розведення, утримання та вирощування об’єктів аквакультури у повністю або частково контрольованих умовах для одержання сільськогосподарської продукції (продукції аквакультури) та її реалізації, виробництва кормів, відтворення біоресурсів, ведення селекційно-племінної роботи, інтродукції, переселення, акліматизації та реакліматизації гідробіонтів, поповнення запасів водних біоресурсів, збереження їх біорізноманіття, а також надання рекреаційних послуг». Приписи ст. 2 Закону «Про аквакультуру» [30] передбачили, що законодавство України про аквакультуру ґрунтується на нормах Конституції України і складається з цього Закону і, зокрема, Закону України від 08.07.2011 № 3677 «Про рибне господарство, промислове рибальство та охорону водних біоресурсів».[42]Закони України від 04.11.2020 № 963-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо уточнення порядку передачі в оренду водних об’єктів у комплексі з земельними ділянками»[53] та від 21.03.2023 № 2989-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення державного регулювання в галузі рибного господарства, збереження та раціонального використання водних біоресурсів та сфері аквакультури» врегулювали порядок укладення договору оренди водних об’єктів у комплексі з земельними ділянками, та договору користування на умовах оренди гідротехнічною спорудою.

Задля забезпечення регулювання земельних выдносин, повністю набрав чинності Закон України від 04.11.2020 № 963 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо уточнення порядку передачі в оренду водних об’єктів у комплексі з земельними ділянками» [53] з 02.03.2021, внесено зміни ,суттєві зміни ,які відображають інституційне забезпечення нормативно-правової моделі оренди водних об’єктів: «водні об’єкти надаються у користування за договором оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об’єктом у порядку, визначеному земельним законодавством України. Право оренди земельної ділянки під водним об’єктом поширюється на такий водний об’єкт;», «типовий договір оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об’єктом затверджується Кабінетом Міністрів України;», «умови використання водних об’єктів, розмір орендної плати та строк дії договору оренди визначаються у договорі оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об’єктом;», « за користування водним об’єктом орендар зобов’язаний сплачувати орендну плату за водний об’єкт та орендну плату за земельну ділянку під таким водним об’єктом;», « орендарі, яким водний об’єкт надано в користування на умовах оренди, зобов’язані надавати іншим водокористувачам можливість здійснювати спеціальне водокористування в порядку, встановленому цим Кодексом, крім випадків, якщо таке спеціальне водокористування унеможливлює використання орендарем водного об’єкта для потреб, визначених у договорі оренди.» «Водокористувачі, яким видано дозвіл на спеціальне водокористування, мають право скидати зворотні води в орендовані водні об’єкти за умови, що при цьому не перевищуються нормативи гранично допустимого скидання забруднюючих речовин;», « у договорі оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об’єктом також зазначаються: розмір орендної плати за водний об’єкт; об’єм та площа водного об’єкта (водного простору), у тому числі рибогосподарської технологічної водойми; перелік гідротехнічних споруд, лінійних споруд, мостових переходів, а також інших об’єктів інфраструктури, розташованих на земельній ділянці (за наявності), їх характеристики та стан; зобов’язання орендаря щодо здійснення заходів з охорони та поліпшення екологічного стану водного об’єкта, експлуатації водосховищ і ставків відповідно до встановлених в установленому порядку режимів роботи, а також необхідність оформлення права користування гідротехнічними спорудами та права спеціального водокористування. Невід’ємною складовою договору оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об’єктом є паспорт водного об’єкта;», « орендодавець має право вимагати від орендаря: дотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються, а в разі оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об’єктом — дотримання зобов’язання щодо здійснення заходів з охорони та поліпшення екологічного стану водного об’єкта, експлуатації водосховищ і ставків відповідно до встановлених в установленому порядку режимів роботи, а також необхідність оформлення права користування гідротехнічними спорудами та права спеціального водокористування; своєчасного внесення орендної плати за земельну ділянку, а в разі оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об’єктом — також орендної плати за водний об’єкт;», « орендар земельної ділянки зобов’язаний у п’ятиденний строк після державної реєстрації права оренди земельної ділянки державної або комунальної власності надати копію договору оренди до відповідного податкового органу, а в разі оренди земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об’єктом — також відповідному територіальному органу центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері розвитку водного господарства; у разі оренди земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об’єктом використовувати водний об’єкт відповідно до вимог водного законодавства України; своєчасно та в повному обсязі сплачувати орендну плату за земельну ділянку, а в разі оренди земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об’єктом — також і орендну плату за водний об’єкт;», « орендар земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об’єктом зобов’язаний не створювати перешкод у здійсненні права загального водокористування (крім випадків, визначених законом) та у здійсненні спеціального водокористування відповідно до виданих дозволів.».Зміни до нормативно-правового забезпечення були внесені і до законодавчих актів ,які сосуються гідротехнічних споопуд,що в свою чергу мало вплив і на економічні процеси та які стосуються державного регулювання в галузі рибного господарства, збереження та раціонального використання водних біоресурсів та сфері аквакультури».Зокрема : « гідротехнічні споруди рибогосподарської технологічної водойми — об’єкти нерухомого майна державної власності (земляні греблі та дамби, водозабірні споруди, повеневі водоскиди, донні водовипуски, водопостачальні, скидні та рибозбірно-осушувальні канали, рибовловлювачі, камери облову, причали, водоскиди, бистротоки, перепади, перегороджувальні рибозахисні та інші споруди), що є інженерними спорудами, які призначені для управління водними ресурсами (підготовка, постачання, збереження, транспортування води та водовідведення), а також для запобігання шкідливій дії вод;», « рибницьке господарство — єдиний майновий комплекс, до складу якого входять рибогосподарська технологічна водойма або їх комплекс, гідротехнічні споруди для цілей аквакультури або гідротехнічні споруди рибогосподарської технологічної водойми, інші споруди (пристрої), будівлі, устаткування, інвентар тощо, земельні ділянки, що призначений для розведення, утримання та вирощування об’єктів аквакультури;», «рибогосподарська технологічна водойма — штучно створена водойма спеціального технологічного призначення, що визначається технічним проектом та/або паспортом, яка наповнюється штучно за допомогою гідротехнічних споруд для цілей аквакультури або гідротехнічних споруд рибогосподарської технологічної водойми і пристроїв та призначена для створення умов існування і розвитку об’єктів аквакультури.»[53]

Землі транспорту, енергетики, оборони та іншого призначення, інфраструктура ринку землі , характеристика режиму використання територій визначається різноманітністю їх цільового призначення та правового статусу. Це детально висвітлено в статтях 66-77 Земельного кодексу України[30] та інших законодавчих актах Однак, відповідно до інституційного забезпечення та нормативно-правових актів, виділяють напрями правового режиму для земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та інших сфер. Зокрема: «усі земельні ділянки даної категорії призначені для спеціального несільськогосподарського використання, і це призводить до їхнього узагальнення під терміном "землі спеціального несільськогосподарського призначення";»[30]?розміри відповідних територій затверджуються на основі норм для типових об'єктів ,таких як залізниці, автомобільні дороги, лінії електропередачі, аеродроми, трубопроводи і т.д., або на основі проектів для нетипових об'єктів ,промислові підприємства і т.д.Разом з тим ,обов’язковим є проводення зонування, внутрішнє та зовнішнє зонування для земель спеціального несільськогосподарського призначення. Проводиться за рахунок виведеня навколо потенційно шкідливих об'єктів встановлюються санітарно-захисні зони, де заборонено будівництво житлових будинків та проживання населення; для потенційно вразливих об'єктів визначаються охоронні зони та інші обмеження доступу.Таким чином ,мають контролючий вплив за додержанням виконання нормативно-правового режиму використання.

2.2.Формування та управляння ринком землі.

Ринок землі в Україні переживає новий етап розвитку, який передбачає введення в обіг сільськогосподарських земель. Для забезпечення ефективного функціонування ринку необхідно віддати належну увагу формуванню відповідної інфраструктури.Відповідно етапом формування та управління ринком землі передбачено створення реєстраційної та інформаційної системи.

Першим та основним етапом формування інфраструктури ринку є розробка та впровадження ефективної реєстраційної та інформаційної системи. Це включає в себе створення централізованої бази даних, яка охоплює усі аспекти земельного обороту, від власності та прав до ринкової вартості. Така система має забезпечувати доступність та прозорість інформації для всіх учасників ринку. Наступним , та не менш важливим є впровадження механізмів захисту прав власності , який передбачає підтримку інфраструктури .Для стимулювання довгострокових інвестицій та підтримки ділового клімату, важливим елементом інфраструктури є механізми захисту прав власності на земельні ділянки. Це включає в себе розвиток механізмів для вирішення спорів, чітке визначення прав та обов'язків сторін, а також ефективні процедури реєстрації та переоформлення власності, що безпосередньо формується нормативно-правовими актами ,які створюють інституційне забезпечення функціонування ринеу землі в Україні.

Маючи потужну підтримку в інституційному забезпеченні , нормативно-правову підтримку ,важливим наступним кроком створення ефективного ринку передбачає організацію торгів та лізингу землі. Важливим елементом є розробка механізмів проведення аукціонів та конкурсів, що дозволяють максимізувати конкуренцію та визначити справедливу ринкову вартість земель. Також, створення систем лізингу землі забезпечить гнучкість та доступність для широкого кола суб'єктів.

Сприяння розвитку інфраструктурних об'єктів, таких як ірригаційні системи, дорожні мережі та зв'язок, є важливим етапом формування ринку землі. Це сприятиме збільшенню ефективності використання земель, зростанню інвестицій та покращенню умов для розвитку сільськогосподарських підприємств.

Розвиток інфраструктури для земельних проектів визначається як критичний етап для досягнення ефективності та стійкості у використанні сільськогосподарських територій. Інфраструктура створює основу для розвитку сільськогосподарських підприємств, поліпшення якості життя місцевого населення та залучення інвестицій.

Створення та модернізація ірригаційних систем вважається важливим кроком у поліпшенні використання земель. Це сприяє збільшенню врожайності, зменшенню впливу посух та підвищенню стійкості сільськогосподарських культур до погодних аномалій.

Розвиток Транспортної Інфраструктури.Покращення транспортної доступності сільськогосподарських регіонів грає ключову роль у розвитку земельних проектів. Розширення дорожньої мережі та розвиток логістичних центрів сприяють ефективному переміщенню сільськогосподарської продукції та забезпечують швидкий доступ до ринків збуту.

Розгляд та реалізація ефективної транспортної інфраструктури є критичним для стабільного та ефективного функціонування ринку землі. Це визначає швидкість і надійність переміщення сільськогосподарської продукції, облегшує доступ до ринків та сприяє розвитку сільськогосподарських підприємств.Розвиток та розширення дорожньої інфраструктури в сільських районах є першочерговим завданням. Створення сучасних та безпечних доріг забезпечить ефективний транспортний коридор для перевезення земельних ресурсів, зменшить транспортні витрати та поліпшить доступність ринків збуту.Розширення дорожньої інфраструктури - це комплекс заходів, спрямованих на збільшення розмірів та потужностей доріг для задоволення зростаючого обсягу транспортного руху та покращення загальної доступності та ефективності транспортного сполучення. Це може включати розширення існуючих доріг, будівництво нових трас, реконструкцію перехресть та інші заходи з покращення дорожньої інфраструктури.

Основні етапи та аспекти розширення дорожньої інфраструктури включають:

стратегічне планування,яке передбачає визначення обсягу транспортного руху, ідентифікація потреб у розширенні та розвитку дорожньої інфраструктури.Встановлення стратегічних цілей та пріоритетів для розширення доріг.Для реалізації та підтримки цього напряму ,важливим проектом є проектування та інженерія, які передбачають розробку технічних проектів для розширення доріг, враховуючи географічні, екологічні та інженерні особливості.Вдосконалення перехресть, включаючи будівництво кільцевих розв'язок та інші заходи для оптимізації транспортного потоку. При цьому вкрай важливе фінансова підтримка, яка має змогу відбуватись за рахунок інвестицій та перш за все бюджетних коштів.Для підтримки фінансування та бюджетування необхідно розрахунок вартості проектів розширення доріг та визначення джерел фінансування, розробка фінансових стратегій та планів для реалізації проектів,визначення часових рамок для кожного етапу проекту та загального графіка реалізації та ведення контролю за виконанням проектів з урахуванням термінів.Потужний вплив мають соціальні та екологічні аспекти. До них відносять взаємодію з громадскістю. Залучення громадськості до діалогу та забезпечення їхньої участі у процесі розширення, оцінка впливу на вовкілля.Проведення оцінки впливу на довкілля та розробка заходів з мінімізації негативного впливу.Підтримуючи реалізацію проектів ,потужний вплив на розвиток має будівництво.Будівництво Інфраструктури: реалізація проектів розширення, включаючи будівництво доріг, мостів, тротуарів тощо.Авжеж в цьому ланцюгу важливу роль сілд приділити веденню контролю за процесом будівництва та вирішення можливих проблем.Необхідно створити напрям інфраструктури , обов’язково з потужним інституційним забезпеченням ,який виконує функції моніторингу та обслуговування.Система моніторингу передбачає створення системи моніторингу та обслуговування для забезпечення тривалої ефективності доріг після завершення проектів та інтеграцію технологій.Вплив має забезпечення та розвиток залізничної інфраструктури.

Вдосконалення залізничної інфраструктури сприятиме ефективній логістиці та збільшить обсяги транспортування земельних ресурсів. Сучасні технології та швидкісні мережі сприяють швидкому та безперебійному руху продукції на ринки збуту.

Розвиток залізничної інфраструктури передбачає комплекс заходів, спрямованих на поліпшення та розширення залізничного транспорту, забезпечення ефективності перевезень, підвищення безпеки та зручностей для пасажирів та вантажів. Слід зазначити основні аспекти та етапи розвитку залізничної інфраструктури:стратегічне планування.Визначення обсягу пасажирських та вантажних перевезень, виходячи з економічних, соціальних та транспортних потреб.Встановлення стратегічних цілей для розвитку залізничної системи, враховуючи різноманітні аспекти, такі як швидкість, маршрутизація та технічна модернізація.Важливим кроком є модернізація існуючих ліній, вдосконалення існуючих трас, включаючи підвищення їхньої пропускної здатності та швидкості,будівництво нових ліній включає в себе проектування та будівництво нових ліній для збільшення мережі та покращення зв'язків між регіонами.

Потужним шляхом регулювання земельних відносин . враховуючи економічні та правові аспекти є електрифікація та енергозабезпечення.Впровадження електрифікації для зменшення викидів та покращення енергоефективності.Для впровадження необхідна модернізація енергосистем, покращення систем енергозабезпечення для забезпечення стабільності електропостачання.Якщо брати до уваги соціальний аспект, то це є пасажирський транспорт.Він передбачає модернізацію вагонів та платформ, заміна та модернізація пасажирських вагонів, включаючи високошвидкісні поїзди та комфортабельні вагони,розширення мережі підземних та повітрянихліній, введення нових маршрутів та розширення існуючих для поліпшення доступності міст та регіонів.Щодо економічних аспектів розвитку інфраструктури , то важливу роль відіграє вантажний транспорт.Інструменти розвитку передбачають розвиток терміналів та сховищ, розширення та модернізація вантажних терміналів для оптимізації вантажних потоків, впровадження інноваційних вантажних систем,використання сучасних технологій для підвищення ефективності вантажних перевезень.Підтримка інноваційних технологій безпеки ,сигналізація та безпека.Сучасні системи сигналізації, встановлення сучасних систем сигналізації та управління рухом для забезпечення безпеки та точності режимів викорисання. При цьому невід’ємною частиною є розвиток логістичних центрів.

Створення та розвиток логістичних центрів в сільських областях буде сприяти ефективному зберіганню та розподілу земельних ресурсів. Це створить мережу центрів, які сприяють швидкому та організованому перевезенню продукції.Розвиток логістичних центрів - це стратегічний процес, спрямований на створення та оптимізацію централізованих механізмів управління та обслуговування логістичних операцій. Логістичні центри відіграють важливу роль у забезпеченні ефективної постачальної ланцюга, зменшенні часу доставки, збереженні запасів та оптимізації транспортних витрат. Ключові аспекти розвитку логістичних центрів,це перш за все сучасна Інфраструктура.Будівництво та розширення сховищ, створення сучасних складських приміщень з високотехнологічним обладнанням.

Розвиток транспортної інфраструктури: забезпечення ефективних транспортних зв'язків для швидкого та надійного переміщення вантажів, автоматизація та технологічні рішення: впровадження автоматизованих систем управління, використання систем ІТ для моніторингу запасів, розподілу вантажів та планування маршрутів,використання інноваційних технологій: Впровадження робототехніки, систем штучного інтелекту та IoT для оптимізації логістичних процесів та впрровадження чистих технологій, екологічна свідомість. Зелена логістика тобто впровадження екологічно чистих технологій для зменшення впливу на навколишнє середовище.Використання енергоефективних систем освітлення, опалення та охолодження, та розвиток мультимодальних перевезень, інтеграція різних видів транспорту,створення систем, які об'єднують різні види транспорту для максимальної ефективності.Розбудова мультимодальних терміналів для зручного переходу від одного виду транспорту до іншого.Важливою підтримком при реалізації ефективного використання механізму є фізична безпека,забезпечення заходів безпеки на території логістичних центрів.Захист від кіберзагроз та забезпечення безперебійності інформаційних систем.Встановлення партнерських зв'язків із постачальниками, перевізниками та іншими стейкхолдерами, залучення сторонніх служб та компаній для підтримки.

Слід зазначити ,система впровадження механізмів розвитку є складна та багатогранна .Враховуючи диверсифікацію, потужлим кроком є впровадження сучасних технологій інформаційної Інфраструктури

Електронні системи моніторингу та управління логістикою дозволяють в реальному часі відстежувати рух земельних ресурсів. Впровадження сучасних інформаційних технологій створить ефективну систему керування транспортною інфраструктурою ринку землі.

Розвиток Водного Транспорту, ще один напрям,який має місце бути.Деякі регіони можуть скористатися розвитком водного транспорту для ефективного перевезення земельних ресурсів. Створення пристаней та оптимізація водних маршрутів сприятиме зниженню транспортних витрат та розширенню ринків збуту, це дає змогу підтримувати малих та середніх перевізників.

Стимулювання малого та середнього бізнесу у сфері перевезень сприятиме конкурентноспроможності та розвитку місцевої економіки. Створення програм фінансової підтримки та надання переваг для місцевих перевізників може поліпшити доступність перевезень для сільських господарств.

Екологічні аспекти розвитку транспортної інфраструктури. При розвитку транспортної інфраструктури слід враховувати екологічні аспекти. Використання екологічно чистих видів транспорту та заходи з раціонального використання енергії дозволять знизити негативний вплив на природу.Розвиток транспортної інфраструктури ринку землі – це важливий етап у створенні ефективного, конкурентоспроможного та стійкого середовища для сільськогосподарських підприємств. Здатність ефективно переміщувати земельні ресурси є ключовою для досягнення мети.

Забезпечення надійного та стабільного енергозабезпечення є необхідною умовою для ефективного функціонування сільськогосподарських підприємств. Розбудова альтернативних джерел енергії та розширення мереж електропередач підвищують стійкість сільськогосподарських об'єктів.

Розгляд розвитку енергетичної інфраструктури на ринку землі є стратегічно важливим для забезпечення сталого та ефективного функціонування сільського господарства. Енергетична інфраструктура грає ключову роль у підтримці та прискоренні розвитку агропромислового сектору.

Створення та розширення енергетичних мереж є важливим аспектом для забезпечення енергією сільськогосподарських об'єктів. Заводи енергоресурсів, такі як сонячні, вітрові чи біомасові електростанції, можуть забезпечити стійке та екологічно чисте джерело енергії.Поширення використання альтернативних джерел енергії, таких як сонячні батареї, вітряні турбіни та біогазові установки, може знизити залежність від традиційних енергетичних джерел. Це також сприятиме зменшенню викидів та зниженню вартості енергії.

Важливим напрямом в розвитку економіки є сприяння енергоефективності в сільському господарстві.Запровадження та вдосконалення енергоефективних технологій в сільському господарстві може знизити витрати енергії та зробити агропромисловий сектор більш стійким до коливань цін на енергоресурси.

Стимулювання електрифікації сільських районів сприяє розвитку та ефективному функціонуванню сільськогосподарських підприємств. Електрифіковані ферми можуть використовувати сучасні технології, що поліпшить якість виробництва та збільшить врожайність.

Сприяння енергетичній самодостатності господарств дозволяє фермерам генерувати власну енергію та навіть перепродавати її. Це може стати додатковим джерелом доходу та знизити витрати на електроенергію.

Впровадження сучасних технологій управління енергією.Використання сучасних технологій управління енергією, таких як системи мониторингу Електронна інфраструктура та використання технологій мониторингу.

Впровадження сучасних інформаційно-комунікаційних технологій (ІКТ) грає ключову роль у розвитку сільського господарства. Системи моніторингу, електронні ринки та цифрові технології дозволяють сільськогосподарським підприємствам ефективніше управляти виробництвом та збутом. Створення сприятливого бізнес-середовища, це потужний та важливий крок.

Розвиток інфраструктури для земельних проектів пов'язаний із створенням сприятливого бізнес-середовища. Зокрема, відкриття підприємствам доступу до кредитування, впровадження спеціальних податкових режимів та надання підтримки у формі консультацій сприяють створенню підприємливого середовища.Розвиток інфраструктури повинен бути узгоджений із збереженням екологічної рівноваги. Використання екологічно чистих технологій, створення заповідних зон та систем екологічного контролю є важливими етапами для збереження природних ресурсів.

Спрямованість на створення ефективної інфраструктури ринку землі є ключовою для реалізації принципів прозорості, конкурентоспроможності та стійкого розвитку. Запровадження вищезазначених заходів створить сприятливі умови для ефективного обігу земельних ресурсів та розвитку аграрного сектору в Україні.

З розвитком ринку землі і переходом до нового етапу використання сільськогосподарських земель в Україні, стає вкрай важливим створення ефективної реєстраційної та інформаційної системи. Ця система відіграє ключову роль у забезпеченні прозорості, ефективності та конкурентоспроможності ринку, а також у вирішенні численних завдань, пов'язаних з обігом земельних ресурсів.

Важливу роль реєстраційної системи у розвитку ринку землі відіграє реєстраційна система забезпечує збір та систематизацію інформації про власників, стан використання та правовий статус кожної земельної ділянки.

Це дозволяє створити централізовану базу даних, яка є основою для ефективного управління земельними ресурсами та контролю за їхнім використанням.Реєстраційна система гарантує доступність інформації для всіх зацікавлених сторін, включаючи громадян, інвесторів, державні органи та інші учасники ринку.Прозорість в управлінні земельними ресурсами стимулює довіру та збільшує привабливість ринку для потенційних інвесторів.

Централізована система реєстрації власності допомагає ефективно захищати права власників на земельні ділянки.

Механізми реєстрації та ведення бази даних спрощують вирішення спорів і зменшують ризик неправомірного відчуження чи обмеження прав на землю.

Слід зауважити, наявність ефективної реєстраційної системи робить ринок землі більш привабливим для інвесторів, оскільки вони можуть отримати достовірну та оперативну інформацію про земельні активи.

Це сприяє залученню капіталу та розвитку інфраструктурних проектів на сільськогосподарських територіях.Роль інформаційної системи у розвитку ринку земліьтвідіграє реалізація інформаційної системи передбачає розробку та впровадження ефективних технічних засобів, що дозволять забезпечити надійність та швидкодіючість системи.Важливою частиною інформаційної системи є засоби кібербезпеки, які мають гарантувати захист конфіденційності та цілісності зберіганої інформації.Інформаційна система повинна бути інтегрована з існуючими ринковими платформами, щоб забезпечити гармонійний обіг інформації та транзакцій.

Створення реєстраційної та інформаційної системи є невід'ємною частиною розвитку ринку землі. Ця система виступає катализатором для створення умов ефективного використання земельних ресурсів, захисту прав власності .

Економічним ресурсом, який є особливим та здатен задовольняти людські потреби є земля. Рівень економічного розвитку країни, а найголовніше добробут та здоров’я кожної людини, залежить від ефективності використання земельних ресурсів. „Земля – основне національне багатство, яке перебуває під особливою охороною держави ”, зазначено у 14 статті Конституції України та має потужний посил. За ринкових умов земельні ресурси стають предметом купівлі-продажу, і як наслідок, стають товаром на ринку землі.

Елементом ринку землі, важливим елементом, відсутність якого робе неможливим його повноцінний розвиток та функціонування є інфраструктура ринку землі. Під інфраструктурою ринку земельних ресурсів слід розуміти сукупність економічних та організаційно-правових інституцій, які певною мірою забезпечують стабільний , безперервний режим функціонування ринку, які є виконавцями при здійсненні операцій оренди ,купівлі-продажу , обміну та іпотеки землі. Інфраструктура ринку землі забезпечує його надійність, прозорість та стабільність через свої функції (таб 2).



Таблиця. 2. Функції інфраструктури ринку земельних ресурсів

Інфраструктура ринку землі виконує ряд важливих функцій, які сприяють ефективному функціонуванню та розвитку цього ринку. Основні функції інфраструктури ринку землі включають:

Реєстрація та Ідентифікація: забезпечення точної реєстрації та ідентифікації земельних ділянок та їх власників.Ця функція допомагає у встановленні чіткої власності та правового статусу земель, що сприяє уникненню правових конфліктів.

Збір та Поширення Інформації,включає збір, обробку та поширення інформації про ринок землі, ціни, власників та стан земель.Перш за все забезпечує учасникам ринку доступ до актуальної та об'єктивної інформації для прийняття рішень.Для пітримки та захисту прав власності , створення правових механізмів для легалізації та захисту прав власності на землю, що забезпечує власникам стабільнось та захист їх прав на землю, що є ключовим для привертання інвестицій.Транспортна інфраструктура:забезпечення зручностей у переміщенні до та з ринку землі, а також транспортування сільськогосподарської продукції.Покращення доступності ринку для учасників та зниження витрат на транспортування, це те що забезпечує значення.Енергетична Інфраструктура включає зебезпечення та підтримку енергією сільськогосподарських об'єктів та інфраструктури і як наслідок, зростання продуктивності та рентабельності агропромислового сектору за рахунок надійного енергозабезпечення.Логістична інфраструктура: забезпечення ефективного розподілу та зберігання сільськогосподарської продукції ,як результат, покращення логістики збуту та зменшення втрат під час зберігання та транспортування.

У складі інфраструктури ринку землі можна виділити чотири підсистеми, кожна із яких містить відповідні елементи, що наведені в таблиці 3.

Таблиця 3 Інфраструктура ринку землі.



2.3.Продаж земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах.

«Власник землі сільськогосподарського призначення має право розпоряджатися своєю приватною власність на свій власний розсуд.»[30]

З 01 липня 2021 року власники паїв можуть продати свою землю будь якій фізичній особі, що є громадянином України, але до 01 січня 2024 року діятимуть обмеження, загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина України не може перевищувати ста гектарів. Земельний фонд України. рис1



Земельна реформа в Україні є процес, спрямований на лібералізацію ринку землі та розвиток сільського господарства. Зазначена реформа включає в себе відкриття ринку землі для вільної купівлі-продажу земельних ділянок громадянами та юридичними особами. Відповідно до положень ст.134 Земельного кодексу України [30] «земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них ,підлягають продажу окремими лотами на конкурентних засадах , земельних торгах. Земельні торги проводяться у формі аукціону ,за результатами проведення якого укладається договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію. Емфітевзис земельної ділянки - це вид права власності, за якого земельна ділянка або будинок може належати двом власникам: один володіє землею (зазвичай як сільгоспземля), а інший будує на ній будівлі (або реконструює вже існуючі). Ця форма власності дозволяє об'єднати ресурси для спільного використання земельної ділянки. Власники спільно розпоряджаються правами на землю, але мають чітко визначені права і обов'язки. що продається або найвищу плату за користування нею. Зафіксовану в ході проведення аукціонів ,земельних торгів.» На земельних торгах не може бути використане переважне право купівлі. Продаж земельних ділянок що перебувають у приватній власності , або прав на них може здійснюватися на земельних торгах виключно з ініціативи власників земельної ділянки. У такому разі земельні торги регулюються положенням Земельним кодексом України, якщо інше не передбачено законом чи договором з виконавцем земельних торгів.

Продаж прав оренди на земельних торгах. Рис 2



Україна активно розвиває ринок землі з моменту повномасштабного вторгнення російської армії. Нещодавно в Україні було відновлено доступ до системи Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав. Відповідно підприємці знову отримали право купувати угіддя. Придбати ділянку можна напряму у власника або ж на електронному аукціоні.

У березні 2023 року до Земельного кодексу України [30] було запроваджено низку змін. Зокрема «визначено категорії державних та комунальних угідь, які можуть реалізовуватися без проведення аукціонів:-промислові ділянки, які використовуються підприємствами, що здійснюють релокацію;

-угіддя під нежитлову забудову, що експлуатуються з метою будівництва терміналів морських портів та інших критично важливих для економіки об‘єктів;

-землі енергетичного призначення, що використовуються для прокладання ліній електропередач та газопроводів тощо.» [30]

Усі інші ділянки державної та комунальної власності (крім сільськогосподарських угідь) й надалі реалізуються через електронні аукціони, за організацію та проведення яких відповідає електронна торгова система Prozorro. Sale. Електронні аукціони — це форма торгів, яка проводиться в інтернеті за допомогою спеціальних платформ та електронних систем. Цей метод торгів широко використовується для продажу різних товарів, послуг або прав. Реалізуються на платформах та онлайн майданчиках: Спеціальні веб-платформи, які надають можливість учасникам проводити торги в режимі реального часу.Майданчики урядових органів, використовуються для проведення тендерів та закупівель державних установ.

Усі учасники можуть бачити ставки та конкурувати міжсобою.

Також зазначаємо, що вищезгадані обмеження не стосуються продажу приватних земель у воєнний стан.

Продаж земель сільськогосподарського призначення в Україні — це процес передачі прав власності на земельну ділянку з метою ведення сільськогосподарської діяльності. Правила та умови продажу земель в Україні визначаються законодавством та регулятивними актами. Важливо враховувати, що земля є стратегічним ресурсом, і існують обмеження та умови, спрямовані на збереження та раціональне використання цього ресурсу.

Якщо розглядати декілька ключових аспектів продажу земель сільськогосподарського призначення в Україні, то першим є мораторій на продаж.До січня 2022 року, в Україні діяв мораторій на продаж сільськогосподарських земель.Мораторій передбачав обмеження щодо відчуження та обігу сільськогосподарських земель.Земельна Реформа яка впроваджена в Україні має певні дії.

Уряд України вивчав можливості відміни мораторію та впровадження земельної реформи, яка передбачала відкриття ринку землі для продажу та обігу.

Реформа має за мету створення умов для раціонального використання земель, залучення інвестицій у сільське господарство та розвиток аграрного сектору.

Продаж земель може бути обмежений обсягом та межами площі, що може бути відчужена.Законодавство може встановлювати умови для продажу, такі як призначення землі, наявність інфраструктури, відсутність обтяжень тощо.

Ринок Землі в цьому форматі,за введенням реформи і відміною мораторію, може розвинутися ринок землі, де власники зможуть вільно відчужувати та придбавати сільськогосподарські землі.

Реформа земельного ринку може покращити інвестиційний клімат для аграрного сектору, залучаючи нові технології та підвищуючи конкурентоспроможність при цьому важливу роль відіграють податкові та юридичні питання:продаж землі може супроводжуватися податковими та юридичними питаннями, які варто уточнити з фахівцями.Зміни в земельному законодавстві мають максимально спростити умови реалізації ділянок сільськогосподарського, енергетичного та промислового призначення, які в умовах війни є критично важливими для держави.

Сьогодні кожен охочий підприємець має право на купівлю державних, комунальних та приватних угідь за відкритими умовами.

У воєнний час продаж землі здійснюється на майданчику Української універсальної біржі. Під час війни надзвичайно важливою є максимальна ефективність економіки. Саме тому в умовах воєнного стану мають відбуватися земельні торги. По-перше, проведення операцій з купівлі/продажу угідь є джерелом додаткових надходжень до Держбюджету. По-друге, земельні аукціони надають підприємцям можливість придбати ділянку для ведення будь-якої діяльності, що також має позитивні наслідки для економіки.

РОЗДІЛ 3.ПРОБЛЕМАТИКА РИНКУ ЗЕМЛІ.

3.1. Економічні та організаційно-правові засади регулювання ринку землі.

Регулювання ринку землі ґрунтується на комплексі економічних та організаційно-правових принципів. Нижче подано основні аспекти цих принципів:

економічні принципи регулювання ринку землі: лібералізація ринку. Лібералізація ринку землі - це процес, спрямований на впровадження принципів вільного обігу прав на землю, розширення прав власників і створення конкурентного середовища на ринку землі. Цей процес охоплює низку заходів і політичних рішень, спрямованих на полегшення обігу та використання земельних ресурсів. У переліку ключових аспектів лібералізації земельного ринку слід зазначити, насамперед, зняття мораторію, скасування обмежень або мораторію на купівлю-продаж земельних ділянок. Це забезпечить свободу обігу землі та створення ринкових умов для власників. По-друге, це вільний ринок, який фактично забезпечує можливість вільного конкурентного відбору покупців і продавців на ринку землі.

Ще одним важливим аспектом розвитку земельного ринку має стати цінове регулювання, яке забезпечить формування цін на землю на ринкових засадах без штучного втручання та відобразить створення реальних цін, що відображають ринкову вартість землі.

Визначити різні види прав на землю залежно від їх призначення (сільськогосподарські землі, житлові землі, промислові землі тощо).

Забезпечити оптимальне використання різних видів земель для відповідних цілей.

Правовий захист власності:гарантії прав власності та закріплення їх у законодавстві. Збільшення впевненості в правовому статусі землі та привертання інвестицій.

Розробка електронних систем, впровадження електронних систем реєстрації та торгівлі земельними правами, забезпечення прозорості та зручності в здійсненні земельних транзакцій, забезпечення вільного доступу до ринку землі та можливість вільного обігу земельних прав. Цей напрям важливий для створення конкурентного середовища та залучення інвестицій.

Забезпечення доступу до повної та достовірної інформації про ринок, ціни, умови угод тощо.Ряд дій перш за все потрібен для мінімізація асиметрії інформації та створення рівних умов для всіх учасників. Визначення різних видів прав на землю, які відповідають її різним функціональним призначенням,стимулювання оптимального використання землі та розвиток різних секторів економіки.Оцінка землі та ціноутворення, визначення прозорих та об'єктивних механізмів оцінки земель та формування ринкових цін. Забезпечення справедливих умов для купівлі-продажу землі та уникнення спекуляцій.Підтримка сльськогосподарських господарств працює безпосередньо якщо працює розробка механізмів для підтримки та розвитку сільськогосподарських підприємств для забезпечення стійкості та конкурентоспроможності аграрного сектору.При цьому важливими організаційно-правовими засадами регулювання ринку землі є Земельний Кодекс [30]та нормативно-правові акти. Розробка та прийняття нормативно-правових актів, які регулюють відносини на ринку землі. Створення правової бази для функціонування ринку та захисту прав власності,реєстрація та Кадастр Земель. Забезпечення системи реєстрації та кадастру земельних ділянок, забезпечення прозорості та визначення правового статусу кожної земельної ділянки.

При цьому є аспекти, встановлення тимчасових обмежень (мораторіїв) для регулювання ринку в перехідний період, захист від можливих негативних наслідків та стимулювання стабільності ринку.

Впровадження ефективної системи реєстрації та контролю за земельними транзакціями потрібна для забезпечення точності та законності купівлі-продажу земель, гарантування захисту прав власності на земельні ділянки.

Для ефективного виконання інституційного забезпечення , необхідно створення умов для впевненості в правовому статусі землі та збільшення інвестиційної привабливості, залучення громадськості до процесів прийняття рішень та контролю за реформами на ринку землі, підвищення прозорості та відкритості регулювання ринкових відносин.

Ринок землі в Україні має свої правові засади, які визначаються законодавством та регулятивними актами. Основними документами, які визначають правові аспекти ринку землі в Україні, є Конституція України [31], Земельний кодекс [30], Закони про обіг земель [34], а також деякі підзаконні нормативно-правові акти.

Важливі аспекти правових засад ринку землі в Україні включають перш за все конституційні засади.Конституція визначає право на власність, включаючи землю. Земля може бути власністю громадян, підприємств, об'єднань та інших правочинників.При чому Конституція гарантує права та свободи громадян, включаючи право власності та можливість володіння, користування та розпорядження землею.Земельний Кодекс[30] :права на землю. Він визначає правовий статус різних категорій земель та умови їхнього використання.Що стосується відчуження та користування то інституційне забезпесення встановлює порядок відчуження та користування землею, включаючи правила обігу та передачі земельних прав.Важливим нормативно-правовим забезпеченням є закони про обіг земель, яким переддбачено умови викорис тання та продажу, зміни права власності земельних ділянок.Законодавство може передбачати обмеження на обіг та відчуження сільськогосподарських земель, такий як мораторій, який встановлює тимчасові обмеження на їхній обіг.

Органи місцевого самоврядування розробляють генеральні плани територіального розвитку, в яких визначаються правила використання та розміщення земель.Права та захист покупців також важливий аспект , який впливає на ринок землі. Визначаються права покупців земельних ділянок, процес їхнього придбання та умови угод,встановлюються правила щодо використання земель з урахуванням їхнього екологічного значення та збереження природних ресурсів.Правила оренди землі та механізми вирішення спорів у сфері земельних відносин.

Ці правові засади регулюють відносини на ринку земель в Україні та мають вплив на економічні аспекти розвитку ринку землі.

3.2. Шляхи вирішення правового регулювання ринку землі**.**

Вирішення правового регулювання ринку землі може включати різні шляхи та заходи, спрямовані на створення ефективного та справедливого механізму управління земельними ресурсами. Нижче подано деякі з можливих шляхів вирішення цього питання:

Розробка та удосконалення законодавства. Інституційного забезпечення.Розгляд та впровадження нових чи вдосконалених законів та нормативно-правових актів, які відповідають сучасним умовам та враховують найкращі міжнародні практики.

Зняття обмежень та мораторіїв на купівлю-продаж земельних ділянок, що сприятиме вільному обігу земельних прав та конкуренції на ринку.

Створення прозорої системи реєстрації та Земельного кадастру. Розвиток ефективної системи реєстрації та кадастру для забезпечення точності та достовірності інформації про власників та стан земель.Важливим кроком є регулювання цін.Впровадження механізмів регулювання цін на землю для запобігання штучному завищенню або низьким цінам, що може виникнути через непрозорість ринку.

Захист прав власності на ринку землі є ключовим аспектом для створення стабільного та довіреного інвестиційного клімату. Ефективний захист прав власності забезпечує власникам упевненість в їхніх правах, підвищує привабливість ринку та сприяє сталому розвитку. Ось кілька аспектів захисту прав власності на ринку землі:чітке законодавство.Розробка чіткого та консистентного законодавства, яке чітко визначає права та обов'язки власників земель для забезпечення ясності та розуміння юридичних аспектів власності.Розвиток ефективної системи реєстрації та кадастру для точного фіксування власності на земельні ділянки для забезпечення прозорості та документальної підтримки прав власності. Та потужним та складним кроком є захист від незаконних захоплень, запровадження ефективних механізмів для запобігання та припинення незаконних захоплень земель, гарантування невід'ємності та невтручання власності.

Для ефективної реалізації необхідні механізми розгляду спорів.Установлення системи для розгляду спорів щодо прав власності на землю, забезпечення справедливого та оперативного вирішення конфліктів, забезпечення доступу власників до інформації та консультацій з питань їхніх прав ,підвищення рівня усвідомленості та ефективного використання прав власності та гарантії відшкодування збитків.Визначення процедур та механізмів для відшкодування збитків власникам у випадку неправомірних втрат прав, які передбачають забезпечення справедливого компенсаційного механізму.

Визначення обмежень та умов для використання емінентного домену з метою захисту прав власності для забезпечення балансу між інтересами держави та правами власників.При цьому важливим фактом є міжнародний досвід та співпраця. Вивчення та використання найкращих практик та стандартів міжнародної спільноти у сфері захисту прав власності.

Зміцнення та гарантування прав власності на землю, включаючи заходи для захисту від незаконних захоплень чи неправомірних втручань забезпечить розвиток електронних систем та технологій.Передбачено впровадження електронних систем для зручності проведення земельних транзакцій, реєстрації прав та отримання інформації та участь громадськості є важливим аспектом.Залучення громадськості до участі в прийнятті рішень щодо регулювання ринку землі, забезпечення врахування інтересів різних соціальних груп, підтримка сільськогосподарських господарств,введення заходів для підтримки та розвитку сільськогосподарських господарств, щоб забезпечити стійкість та конкурентоспроможність аграрного сектору.

Підтримка сільськогосподарських господарств є важливим елементом сталого розвитку сільських територій та забезпечення продовольчої безпеки. Здійснення ефективних заходів підтримки сприяє підвищенню виробництва, покращенню умов життя сільського населення і збереженню різноманіття сільськогосподарських видів діяльності. Ось деякі аспекти підтримки сільськогосподарських господарств:фінансова нідтримка,яка передбачає надання сільськогосподарським господарствам фінансової допомоги, кредитів, субсидій та інших фінансових інструментів,забезпечення фінансової стабільності та здатності господарств вести сільськогосподарську діяльність.,технічна підтримка зумовлює забезпечення доступу до сучасних технологій, навчання фермерів та консультування з агротехнічних питань.

Вагоме значення має підвищення продуктивності та конкурентоспроможності господарств та підтримка управління в форматі надання консультацій та підтримки в галузі управління господарством, бізнес-планування та розвитку.Покращення ефективності управління та стратегічне планування. Має бути з обов’язковим підтриманням ринків.Розробка та впровадження механізмів для доступу до ринків, включаючи створення кооперативів та розвиток мереж дистрибуції.

Забезпечення справедливих та вигідних умов збуту продукції, екологічна підтримка, заохочення використання екологічно чистих методів сільськогосподарського виробництва, збереження навколишнього середовища та підтримка сталого розвитку,підтримка молодіжних ініціатив. Надання підтримки та стимулювання молоді для зайнятості у сільському господарстві зумовлюєтьсчя забезпечення спадщини та надійного кадрового потенціалу та соціальна підтримка яка передбачає надання соціальних послуг для сільського населення, включаючи доступ до освіти, медичного обслуговування та інші соціальні послуги,забезпечення покращення якості життя у сільських районах.Розвиток систем страхування та ризик-менеджменту для захисту від природних катастроф та економічних ризиків та мінімізація втрат та стимулювання інвестицій.Для реалізації цього напряму впроваджуються інноваційні програми , яккі передбачають розробку та впровадження інноваційних програм для підтримки досліджень та розвитку в сільському господарстві, збільшення конкурентоспроможності та відкриття нових можливостей.

Підтримка сільськогосподарських господарств має комплексний характер і передбачає різноманітні заходи для підвищення ефективності та реалізації проекту.

Проведення досліджень та аналізу соціально-економічних аспектів регулювання ринку землі для визначення оптимальних шляхів вирішення проблем та вдосконалення системи.Важливим кроком є міжнародна співпраця та досвід.Вивчення та використання міжнародного досвіду у сфері регулювання ринку землі для впровадження найкращих практик та стандартів.Вирішення правового регулювання ринку землі вимагає комплексного підходу та узгодження заходів різних галузей влади та суспільства. Важливо враховувати інтереси різних груп населення, забезпечуючи справедливі та стійкі рішення.

Під час реформування земельних відносин виникли проблеми зі створенням нової системи управління земельними ресурсами та розмежуванням власності на землю. Загострилися питання раціонального використання землі, насамперед це стосується власності на землю.

3.3.Перспективи розвитку ринку землі в Україні.

Перспективи розвитку ринку землі в Україні визначаються рядом факторів, які включають законодавчі зміни, економічні та соціокультурні тенденції. Нижче наведено деякі ключові аспекти та перспективи розвитку ринку землі в Україні. Перш за все це лібералізація ринку. Цей процес передбачає зняття обмежень та мораторію на обіг земель для фізичних осіб може сприяти створенню більш прозорого та конкурентоспроможного ринку.

Для впровадження та реалізації необхідна розробка механізмів регулювання цін на землю для запобігання штучному завищенню або низьким цінам, що може виникнути через непрозорість ринку, створення Інфраструктури. Розвиток інфраструктури для спрощення та забезпечення ефективності земельних транзакцій, також розвиток електронних систем та технологій, підтримка сільськогосподарських господарств передбачає розширення програм підтримки для сільськогосподарських підприємств, що сприятиме сталому розвитку та підвищенню продуктивності, залучення Інвестицій. Створення сприятливого інвестиційного клімату для привертання внутрішніх та зовнішніх інвестицій в агросектор та інші галузі пов'язані з землею,стале використання землі. Впровадження екологічно чистих методів сільськогосподарського виробництва та заходів для збереження родючості ґрунтів передбачає ефективне землекористування.Це перш за все розробка та впровадження стратегій для ефективного використання земельних ресурсів, включаючи раціональне планування та зонування.Запровадження механізмів для підвищення прозорості та відкритості в земельних транзакціях та реєстрації прав та соціальні ініціативи.Вони передбачають розвиток програм та ініціатив, спрямованих на соціальний розвиток сільських територій, зокрема, покращення умов життя та доступу до освіти та охорони здоров'я.

Адаптація до глобальних тенденцій у розвитку сільського господарства та земельних відносин, таких як використання інновацій та цифрові технології.

Ефективне землекористування - це раціональне та ефективне використання земельних ресурсів з метою максимізації виробництва, забезпечення стійкості природних екосистем та забезпечення потреб суспільства. Цей підхід передбачає оптимальне використання земель для сільськогосподарського виробництва, промисловості, житлового будівництва та інших цілей, з урахуванням екологічних, економічних та соціокультурних чинників. Наведемо деякі ключові аспекти ефективного землекористування.Це перш за все сільське господарство та рослинництво. Раціональне планування: застосування наукових методів та інновацій в рослинництві для максимізації врожаїв та зменшення використання хімічних речовин,облаштування агротехнічних зон, систематичний аналіз і оптимізація агротехнічних зон для підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва.

Лісове та водне господарство.Важливий , еколого економічний напрям , який передбачає розумне використання лісових ресурсів, зокрема, забезпечення раціональної експлуатації та відновлення лісів.Вважливим кроком є охорона водойм. Передбачені заходи для збереження та чистоти водойм, включаючи облаштування зон відведення та відновлення екосистем та житлове та інфраструктурне будівництво.

Компактне забудовування. Використання принципів компактного містобудування для ефективного використання території та зменшення необхідності великих земельних площ.Збереження зелених зон та облаштування міських парків для покращення якості життя та забезпечення екологічно чистого середовища, індустріальний розвиток.

Використання забезпечених інфраструктурою територій для нових індустріальних об'єктів замість розширення на нові земельні ділянки.

Енергоефективність передбачає розробка та впровадження енергоефективних технологій та підходів в промисловості.

Мікрорайони з універсальною інфраструктурою, створення житлових комплексів з усією необхідною інфраструктурою для задоволення потреб мешканців. Все це передбачає регіональне планування для оптимізація розташування об'єктів соціально-економічної інфраструктури на регіональному рівні та розвиток транспортної інфраструктури:

Мультимодальні транспортні мережі ,розбудова та оптимізації.

Соціально-економічний розвиток ринку землі визначається впливом земельних відносин на соціальний прогрес і економічний розвиток суспільства. Ключові аспекти та стратегії для забезпечення збалансованого соціально-економічного розвитку ринку землі ефективно впроваджуються та мають вплив на економічний розвиток.Перш за все це підтримка сільськогосподарського сектору.Авжеж є низка умов ,але важливим фактором є фінансова підтримка.Надання сільськогосподарським підприємствам доступу до фінансових ресурсів, кредитів та субсидій для підвищення продуктивності та конкурентоспроможності,стимулювання інвестицій, створення інвестиційного клімату.Необхідним є впровадження заходів для створення сприятливого інвестиційного клімату, що привертає як внутрішні, так і зовнішні інвестиції в агросектор та земельні проекти.Розбудова Інфраструктури,транспортна Інфраструктура.

Розвиток та оптимізація транспортної мережі для полегшення доступу до ринків та забезпечення швидкого та ефективного перевезення сільськогосподарської продукції. Важливим кроком є соціальні гарантії та соціальна підтримка. Забезпечення селян та робітників у сільському господарстві сталими умовами праці, медичним страхуванням та соціальними гарантіями.Розвиток сільських територій є ключовим аспектом сталого розвитку, оскільки вони відіграють важливу роль у забезпеченні продовольчої безпеки, розширенні економічних можливостей та підвищенні якості життя населення. Давайте розглянемо декілька стратегій та аспектів для розвитку сільських територій:

Інфраструктура , доя якої належить декілька напрямів. Перш за все це транспортна Інфраструктура: Розвиток доріг та транспортних мереж для полегшення доступу до сільських територій та вивозу сільськогосподарської продукції. По друге, енергетична Інфраструктура ,вона передбачає забезпечення сільських територій стабільною енергією, включаючи використання відновлювальних джерел енергії та комунікаційні мережі: розвиток інтернет-інфраструктури та інших комунікаційних мереж для підвищення доступу до інформації та електронних послуг.

Сприяння Малим Господарствам: Розробка програм та ініціатив для підтримки малих сільськогосподарських підприємств.

Розвиток агротуризму як додаткового джерела доходів для місцевих жителів та приваблювання туристів. Важливим фактором є освіта та розвиток людських ресурсів.Це передбачає забезпечення доступу до освіти: Забезпечення доступу мешканців сільських територій до якісної освіти та навчальних закладів, створення програм та центрів для професійної підготовки, спрямованих на підвищення кваліфікації у сфері сільського господарства та інших галузей.

Соціальна підтримка чи ненайпотужний напрям, який включає медичну допомогу,створення медичних центрів: Розвиток медичної інфраструктури, включаючи створення медичних центрів та поліклінік, впровадження телемедицини для забезпечення доступу до медичної консультації у віддалених сільських районах.

Сприяння підприємництву передбачає розвиток програм та фінансових інструментів для підтримки підприємницької ініціативи на сільських територіях.

Реалізація проектів з розвитку інфраструктури сільських територій, включаючи освітні та медичні установи,технологічний прогрес,цифрові інновації.Впровадження цифрових технологій та інновацій у сільське господарство для підвищення продуктивності та оптимізації процесів , організація товарних ринків,створення кластерів передбачає формування аграрних підприємсств.Інноваційний розвиток ринку землі в Україні грає важливу роль у підвищенні конкурентоспроможності сільськогосподарського сектору та створенні стійкого економічного розвитку. Ключовими напрями інноваційного розвитку ринку землі в Україні є цифрові технології та геопросторовий аналіз.Впровадження цифрових інструментів, таких як системи геопросторового аналізу, для управління та аналізу земельних ресурсів,створення електронних систем реєстрації та моніторингу земельних транзакцій, агротехнології та підтримка інновацій в сільському господарстві:

Впровадження сучасних агротехнологій, таких як системи автоматизації та моніторингу виробництва.Розвиток інноваційних рішень для поліпшення якості грунту, оптимізації водозабезпечення та зменшення впливу сільськогосподарської діяльності на навколишнє середовище.

Слід зазначити, що системи , механізми формування та регулювання земельних відносин залежить від гармонійного поєднання всих напрямів .Поліпшення та взаємодія сприяє досягненню стійкого розвитку.

Розвиток електронних торговельних платформ для земельних транзакцій та оренди,забезпечення можливостей дистанційної роботи та консультування для учасників ринку це потужний , важливий напрчм із низки взаємопрацюючих мехінізмів.Передбачає використання фіінансових інструментів та інвестицій.Створення фінансових інструментів для залучення інвестицій в агросектор та земельні проекти.Використання блокчейн-технологій для забезпечення прозорості та безпеки фінансових транзакцій, розробка систем прогнозування ринкових тенденцій та оцінки потенціалу землі на основі аналізу даних, використання штучного інтелекту для узагальнення та аналізу великих обсягів інформації.

Розвиток інноваційних програм страхування для землевласників та сільськогосподарських виробників передбачає використання даних з супутників та сучасних технологій для раннього виявлення ризиків (погодних, кліматичних тощо)., тобто розвиток земельних кластерів.Вони передбачають створення інноваційних земельних кластерів для співпраці та обміну досвідом між учасниками ринку,підтримку стартапів та інноваційних підприємств у сільському господарстві та суміжних галузях.

Інноваційний розвиток ринку землі може покращити ефективність, стійкість та конкурентоспроможність сільськогосподарського сектору в Україні.

Загалом, розвиток ринку землі в Україні вимагає збалансованого підходу, врахування інтересів різних груп населення та галузей економіки

Україна, яка має одні з найбільших земельних ресурсів у Європі, вже давно чекала на відкриття ринку землі. З прийняттям законодавчих змін у 2020 році український уряд відкрив двері для запровадження ринку землі. Це створює нові можливості та перспективи для розвитку аграрного сектору та відкриття інвестиційного потенціалу країни.

ВИСНОВОК

Таким чином, дослідивши формування механізмів регулювання та управляння земельних відносин у функціонуванні ринку землі є важливим інструментом для забезпечення ефективного використання земельних ресурсів, сталого розвитку та забезпечення балансу економічних процесів. У цій роботі ми розглянули взаємодію економічних та правових аспектів у системі регулювання земельних відносин та методи поліпшення цієї взаємодії.  
Взаємодія економічних та правових аспектів в системі регулювання земельних відносин допомагає створити ефективний механізм контролю, регулювання та використання земельних ресурсів. Економічні інструменти, такі як платежі за землю, фінансові стимули та інші, сприяють сталому використанню землі і стимулюють економічний розвиток. Правові інструменти, такі як законодавство, правила та норми, встановлюють правову визначеність, регулюють власність на землю, встановлюють процедури та механізми функціонування та управління землекористування.  
Дослідивши особливостіта організаційно -правові засади регулювання ринку землі, для досягнення більшої ефективності систем регулювання земельних відносин необхідно поліпшувати взаємодію між економічними та правовими аспектами. Це можна зробити шляхом гармонізації економічних і правових норм, спрощення адміністративних процедур, підвищення прозорості та доступності інформації про земельні відносини, забезпечення ефективного контролю та виконання правил використання земельних ресурсів.  
Поліпшення цієї взаємодії нормативно-правового забезпечення та економічних процесів сприятиме досягненню стійкого розвитку, збереженню земельних ресурсів та задоволенню потреб сучасного суспільства. Інвестиції , в свою чергу, є основою розвитку підприємств, окремих галузей та економіки країни в цілому. Стан інвестиційної діяльності в аграрному секторі економіки України знаходиться на низькому рівні, а інвестиційний клімат є несприятливим для інвесторів. Сам інвестиційний процес розглядається як довгострокове вкладення коштів з метою створення нових і модернізації дію- чих сільськогосподарських підприємств, а бар'єри і ризики для інвестицій, як і раніше, залишаються високими. Для того щоб поліпшити інвестиційний клімат в аграрному секторі економіки України, необхідно стабілізувати ситуацію, яка склалася в країні, вдосконалити інстуційне забезпечення, підвищити ефективність сільськогосподарського виробництва, посилити роль держави у банківській системі зі створенням державного спеціалізованого банку (земельного, іпотечного, інвестиційного тощо), через який держава могла б регулювати кредитний ринок і кредитні відносини в сільському господарстві. Вирішення цих та інших питань дасть змогу раціональніше використовувати залучені кошти, контролювати їх рух і своєчасне повернення. А виважена державна інвестиційна політика в аграрній сфері має стати одним з найголовніших напрямів виходу з фінансової і матеріально-технічної кризи, в якій опинилося сільське господарство країни.

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

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Баланюк І.Ф. Реформування в аграрному секторі регіону. – К.: ІАЕ УААН. – 1999. – 270с.
2. Бережнa І. Ю. Інвестиційнa діяльність Укрaїни в контексті інтегрaційних тa глобaлізaційних процесів / І. Ю. Бережнa // Економікa тa держaвa. - 2011. - №2. - С.50-53.
3. Вдовічен A. Визнaчення місця тa шляхів aктивізaції інвестиційного потенціaлу економіки Укрaїни і міжнaродній інвестиційній діяльності / A. Вдовічен // Економікa Укрaїни в умовaх глобaлізaції : моногрaфія / [зa зaг. ред. І. М. Школи, О. В. Бaбінської]. - Чернівці : Книги - XXI, 2009. - 528 с.
4. Гелеверя Є. М., Сергієнко Ю. І. Інвестиційна привабливість регіонів як основа сталого розвитку країни. // БІЗНЕСІНФОРМ. 2020. № 4.
5. Годовaнець О. Подaткове регулювaння інвестиційної діяльності як фaктор економічного зростaння / О. Годовaнець, Л. Aбрaмик // Світ фінaнсів. - 2011. - №1. - С. 135-143.
6. Горлачук В.В. Управління земельними ресурсами : навчальний посібник. Миколаїв : НаУКМА, 2002. 316 с.
7. Данкевич В.Є. Розвиток земельних відносин в умовах глобалізації : монографія. Житомир : О.О. Євенок, 2017. 392 c.
8. Денисенко І. Сутність управління земельними ресурсами / І. Денисенко // Економіка природокористування і охорони довкілля. — 2011. — № 2011.
9. Дорош О.С. Управління земельними ресурсами на регіональному рівні. Київ : ЦЗРУ, 2004. 142 с.
10. Євтушенко О., Андріяш В., Лушагіна Т., Лінінська О. Проблемні питання щодо планування земель в умовах децентралізації. Публічне управління та регіональний розвиток. № 11. 2021. С. 52–76.
11. Економічна енциклопедія: У трьох томах. / Редкол.: відп. ред. С.В. Мочерний та ін. – К.: Видавничий центр «Академія», 2000 – Т.1 – 864с.
12. Забуранна Л.В., Корнійчук О.О. Методичні підходи до моніторингу стану соціально-економічного розвитку сільських територій. Ефективна економіка. Дніпропетровський державний аграрно-економічний університет, Вид-во ТОВ «ДКС-центр». № 10. 2015. С. 15–25.
13. Інструменти розвитку об’єднаних територіальних громад в умовах децентралізації влади / за заг. редакцією доктора з державного управління, професора, заслуженого юриста України В.М. Олуйка. Київ : Ваіте, 2017. 432 с.
14. Комяков О.M. Державне регулювання перехідної економіки: автореф. дис. канд.екон. наук: 08.01.01 / Комяков О.М.; Київ. нац. екон. унıт. — К., 2000. — 19 с.
15. Корецький M.X. Державне регулювання аграрної сфери у ринковій економіці: моноı графія / М.X. Корецький. — К.: УА.ДУ, 2002. — 260 с.
16. Крaвчун О. С. Мехaнізми держaвного регулювaння інвестиційної діяльності в Укрaїні [Електронний ресурс] / О. С. Крaвчун // Теорія тa прaктикa держaвного упрaвління. - 2012. - Вип. 3. - С. 323-332. - Режим доступу : http://nbuv.gov.ua/UJRN/Tpdu\_2012\_3\_46.
17. Малихін Д.М. Оцінка застосування механізмів державного регулювання земельних відносин в Україні на сучасному етапі. // Електронний журнал: «Державне управління: удосконалення та розвиток». 2014. № 11. С. 234—240.
18. Мaйоровa Т. В. Системний підхід у визнaченні сутності інвестиційного процесу / Т. В. Мaйоровa // Фінaнси, облік і aудит : зб. нaук. прaць / [відп. ред. A. М. Мороз]. - К. : КНЕУ, 2011. - Вип. 17.1. - С.137-147
19. Малоокий В.А. Територіальні аспекти дослідження управління земельними ресурсами територіальних громад.
20. Мірошниченко А.М. Земельне право України : підручник. Київ : Алерта; КНТ; ЦУЛ, 2009. 712 с.
21. Новаковська І.О.Економіка землекористування: навч. посіб. – К.: Аграр. наука, 2018. – 400 c.
22. Омельчак К. Механізми державного регулювання ринку земель: підходи до визначення сутності / К. Омельчак // Державне управління та місцеве самоврядування. — 2016. — Вип. 2. — С. 112—120.
23. Третяк A.M. Управління земельними ресурсами: навч. посіб. / А.М. Третяк, О.М. Дорош / За ред. проф. А.М. Третяка. — Вінниця: Нова Кн., 2006. — 360 с.
24. Титаренко Т.Г. Поняття та сутність і зміст державної політики регулювання земельних відносин в Україні. Державне управління: удосконалення та розвиток. № 8. 2015.
25. Черніковa О. В. Інвестиційний процес в економіці крaїни як визнaчaльний чинник економічного розвитку / О. В. Черніковa // Aктуaльні проблеми економіки. - 2010. - №9(111). - С.83-87.
26. Ульянченко О. В. Інвестиційний процес і його склaдові елементи [Електронний ресурс] / О. В. Ульянченко // Електронне нaукове фaхове видaння "Ефективнa економікa". - Режим доступу : <http://www.economy.nayka.com.ua/>
27. Управління земельними ресурсами : навчальний посібник / за ред. А.М. Третяка. Вінниця : Нова Книга, 2006. URL:
28. Державний комітет земельних ресурсів України // [www.rada.gov.ua](http://www.rada.gov.ua)
29. Основи місцевого самоврядування сільських громад : навчальний посібник / кол. авт. ; за ред. М.К. Орлатого. Київ : Вид-во НАДУ, 2005. 386 с.
30. Про охорону земель : Закон України від 19.06.2003 № 962-IV. URL: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/962215.
31. Земельний кодекс України
32. Конституція України
33. Закон України "Про землевпорядкування". Верховна Рада України, 2003.
34. Закон України "Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту"
35. Про інвестиційну діяльність : Зaкон Укрaїни №1560-XII від 18.09.1991р.[Електронний ресурс]. - Режим доступу : <http://zakon.nau.ua/search/>.
36. Закон України № 3038–VI від 17.02.2011.Про регулювання містобудівної діяльності.
37. Закон України: "Про форми власності на землю"
38. "Про колективні сільськогосподарські підприємства"
39. "Про плату за землю",
40. "Про внесення змін і доповнень до Закону України "Про селянське (фермерське) господарство"
41. "Про приватизацію земельних ділянок"
42. Закон «Про державний земельний кадастр».
43. Закон України № 3272-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення державної власності» .
44. Водний кодекс України
45. Господарський кодекс України.
46. Закон України «Про оренду землі».
47. Закон України «Про управління об’єктами державної власності»
48. Закон України «Про ліси»
49. Закон України «Про охорону навколишнього середовища»
50. Закон України «Про державний земельний кадастр»
51. Закон України «Про землю»
52. Закон України "Про природно-заповідний фонд України"
53. Бюджетний кодекс України : Закон України від 8 липня 2010 року № 2456-VI. URL: https://zakon.rada.gov.ua/.
54. Право сільськогосподарського землекористування в Україні: теоретичні та практичні аспекти
55. Офіційний веб-сайт Держгеокадастру України - [https://land.gov.ua/](https://land.gov.ua/" \t "_new)
56. Офіційний веб-сайт Міністерства розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України - <https://www.me.gov.ua/>
57. Офіційний веб-сайт Всесвітньої банку - <https://www.worldbank.org/>
58. Моніторинговий інститут розвитку суспільства - <https://www.irds.org.ua/>
59. Головний сайт агрономів. Електронний ресурс <https://superagronom.com/news/8942-ukrayina-vhodit-v-top-10-krayin-svitu-za-ploschami-ornih-zemel>
60. Державний сайт України Урядовий портал .Земельна Реформа. <https://.kmu.gov.ua/>
61. Указ президента України №1529/99 від 1999 року « Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки»
62. Система земельного адміністрування: основи сучасної теорії : навч. посібник / В. Д. Шипулін ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2016. – 220 с.
63. Каламбет С.В. Методолія наукових досліджень: Навч. посіб. / С.В. Каламбет,С.І. Іванов, Ю.В. Півняк Ю.В. – Дн-вськ: Вид-во Маковецький, 2015. – 191 с. –

**Декларація**

**академічної доброчесності** **здобувача**

**вищої освіти ЗНУ**

Я, Гордієнко Сергій Дмитрович , студент\_\_\_2\_\_\_курсу магістратури, форми навчання\_\_денна\_\_, факультету\_\_економічного\_\_,

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

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

Дата\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Підпис\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Гордієнко С.Д.

Дата\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Підпис\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Бабміндра Д.І.