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 ЕКОНОМІЧНИХ МЕХАНІЗМІВ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ»**

Виконав: здобувач 2 курсу, групи 8.0512-ерз

Спеціальності 051 «Економіка»

Освітньо-професійної програми: «Економіка та

управління ринком землі»

Ярошик Руслан Миколайович

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**

**Ярошик Руслана Миколайовича**

1.Тема роботи Формування економічних механізмів функціонування ринку землі в Україні.

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 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, аналізі розподілу земель України за призначенням,2 розділі в статистиці оголошень продажу земельних ділянок, у 2 розділі у аналізі вартості земельних ділянок.

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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** Р.М.Ярошик

(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 :88 с.,4 таб., 3 рис.,40 джерел .

Об’єктом дослідження є ринок землі, механізми формування економічних механізмів функціонування ринку землі**.**

Предметом дослідження є обіг земельних ділянок ,тобто перехід права власності від одного власника до іншого на підставі цивільно-правових угод, рішення суду тощо.

Метою дипломної роботи є розкриття питання формування , використання механізмів регулювання 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 дослідження було використано загальнонаукові та спеціально-юридичні методи 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.

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

SUMMARY

Research project: 91 pages, 4 tables, 3 figures, 40 sources.

The object of research is the land market, the mechanisms of formation of the economic mechanisms of the functioning of the land market.

The subject of the study is the transfer of land plots, that is, the transfer of ownership from one owner to another on the basis of civil law agreements, court decisions, etc.

The aim of the thesis is to reveal the issue of formation and use of land market regulation mechanisms 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 research process, general scientific and special legal methods of scientific knowledge were 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.

Key words: land, land management, land plot., mechanism of formation of land relations, purchase and sale of land plots.

**Зміст**

**ВСТУП ………………………………………………………………………….8**

**РОЗДІЛ 1.ТЕОРЕТИКО -МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ РИНКУ ЗЕМЛІ……9**

**1.1.Розвиток земельних відносин на ринку землі в Україні……………..9**

**1.2.Нормативно-законодавче забезпечення………………………………..21**

**1.3.Інфраструктура ринку землі…………………………………………….29**

**РОЗДІЛ 2.МЕХАНІЗМ ПЕРЕРОЗПОДІЛУ ЗЕМЕЛЬ ЗА КРИТЕРІЯМИ…………………………………………………………………39**

**2.1.Формування інвестиційно-привабливих земель………………………39**

**2.2. Продаж земельних ділянок на підставі цивільно-правових договорів………………………………………………………………………..46**

**2.3. Ринок землі: продаж земельних ділянок………………………………56**

**РОЗДІЛ 3.ПРОБЛЕМИ РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ ТА МЕХАНІЗМИ І ШЛЯХИ РОЗВИТКУ………………………………………61**

**3.1.Організіційно-правові та економічні засади регулювання ринку землі……………………………………………………………………………...61**

**3.2.Проблеми та шляхи вирішення правового регулювання ринку землі……………………………………………………………………..………71**

**3.3.Перспективи розвитку ринку землі в Україні…………………………75**

**ВИСНОВОК…………………………………………………………………….83**

**ПЕРЕЛІК ЛІТЕРАТУРИ…………………………………………………...…85**

ВСТУП

Актуальність теми . Розвиток та становлення ринку землі як системи економічних та юридичних відносин, де 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 сільгосппризначення, 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.

Усе зазначене в комплексі зумовлює актуальність теми дипломної роботи.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО -МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ РИНКУ ЗЕМЛІ.

1.1.Розвиток земельних відносин на ринку землі в Україні**.**

Ринок земельних ділянок для особистого використання існує ще з радянських часів. В той час люди мали право продавати свої садиби разом з присадибними ділянками враховуючи не лише вартості будівель та споруд , а й площі , якості і розташування земельної ділянки.

Такий ринок особливо став активним на початку 90х років , коли різко збільшилося виділення землі громадянам з правом наступної приватизації ділянок для ведення особистого підсобного господарства, під забудову, городи, сади, дачі, гаражі.

Формування ринку землі для підприємницької діяльності розпочалось ще у 1993 році ,коли були зареєстровані спеціальні укази Президента України, які передбачали продаж на конкурентних засадах земельних ділянок і права їх оренди. По суті , з того періоду почав формуватись первинний земельний ринок, що складався із земельних ділянок під садибами, садівничими кооперативами, особистими підсобними та фермерськими господарствами тощо. В наступний період ланка купівлі -продажу була розширена. Вже на сьогодні це чи не найбільш представницька група об’єктів земельної власності, в якій здійснюється переважна більшість цивільно-правових операцій .При цьому є всі підстави стверджувати, що власне перелік цих об’єктів формують вторинний ринок землі, чого не скажеш про земельні частки (паї).Ці землі, певний ,тривалий час практично не брали часті на вторинному ринку землі до момента введення в дію земельної реформи Проте у період , коли зв’язку з реалізацією Указу Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектору економіки» від 3 грудня 1999 року, де передбачено трансформацію колективних сільськогосподарських підприємств у приватні агроформування , ситуація почала змінюватися. Цілою низкою Указів Президента України була створена можливість формування земельного ринку за рахунок земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності ,передачі землі у власність юридичним особам внаслідок їх продажу ,в тому числі на аукціонах. Організація земельних торгів передбачає проведення торгів земельними ділянками та визначення їх вартості. Це допомагає забезпечити ефективне використання земельних ресурсів та сприяє залученню інвестицій в аграрний сектор.

Ключовими позиціями на етапі становлення займав ринок земель комерційного використання .В той же час пропозиція, тобто кількість земельних ділянок ,що виносилась на продаж , відставала від попиту на них. Склалась така ситуація, де з одного боку , попит на земельні ділянки був високим, а з іншого боку – пропозиція не мала змоги знайти споживача. Важливим фактором була невисока купівельна спроможність населення. Тобто бажання споживачів несумісні з їх можливостями. З огляду на це, життєздатною схемою масового викупу земельних ділянок мала бути процедура відстрочування платежів за згодою сторін. В такій ситуації держава , маючи глибокий інтерес до створення ринку землі, повинна була регулювати правила на ринку та вимоги. При цьому держава не має давати вказівок до змісту та суті договору купівлі-продажу , а має здійснювати контроль на рівні загальних процедур і законів, які однаково стосуються всіх власників прав на землю. Наприклад, найбільшим поширеним способом регулювання ринку землі у містах – це так званий «зонінг», коли розподіл території міста на різні категорії дозволеного користування, поділ земель адміністративно-територіальних утворень відповідно до типів землекористування , встановлення для них цільового призначення та категорій земель і відповідних режимів землекористування. В межах населеного пункту  зонування земель реалізується шляхом розроблення відповідного плану, який є нормативно- правовим актом, який встановлює порядок планування і забудови та будь якого використання окремих земельних ділянок , територій , а також перелік усіх до­пустимих умов, видів і обмежень забудови враховуючи можливість іншого використання окремих земельних ділянок у межах зон і територій , визначених планом зонування.

У межах населених пунктів зонування земель здійснюється шляхом розподілення їх на окремі земельні ділянки з врахуванням їх цільового призначення, і як наслідок, залежить і правовий режим цих ділянок. Зонування у межах населених пунктів територій, пов'язане з віднесенням певних земельних ділянок до різного ступеня містобудівної цінності та дає змогу здійснити розподіл земельних ділянок на зони при містобудівному плануванні їх розвитку. В свою чергу, при зонуванні земельних ділянок встановлюється допустиме використання територій, наприклад, під забудову у відповідності з містобудівною нормативно-правовою документацією. Та в цьому разі майбутній власник земельної ділянки , виходячи зі своїх фінансових спроможностей , може зосередити свою увагу на виборі ділянки у вигідній для нього зоні. Або ж інший приклад: конкуренція певного напряму у бізнесі в даній зоні сильна, а зони, де вигідно розташувати цей напрям, вже заповнені , при цьому може виникнути ситуація , за якої ціна на земельну ділянку різко підвищиться. Органи влади при такій ситуації можуть вплинути на ринок, затвердивши зміну межи зони. Таким чином, розширення зони дасть змогу збільшити кількість земельних ділянок, зменшивши їх ціну.

Ринок землі є одним із пріоритетних ринків України. Тенденції і пріоритети ринку були змінені в бік земель сільськогосподарського призначення. Раніше земельні ділянки даної категорії набувалися з певною метою, зміни цільового призначення та подальшого використання під забудову комерційної і житлової нерухомості .На теперішній час значне сповільнення зростання цін на нерухомість , а також зростаючий попит на товари сільськогосподарського виробництва перш за все значно збільшили динаміку інвестицій в сільськогосподарські землі, особливу увагу можна спостерігати з боку підприємств агропромислового значення.

В той же час доступ на ринок землі в Україні ускладнений і пов’язаний із значними юридичними ризиками та організаційними проблемами.

Складнощами та основними проблемами земельного ринку на теперішній час є тривалий і заплутаний процес передачі прав на землю та їх реєстрації, відсутність вільного продажу земель сільгоспризначення ,зміни їх цільового призначення, непрозорі і складні процедури викупу земель . Крім того , неоднозначне та часто змінюване законодавче регулювання робить цей сегмент ринку одним із найскладніших в Україні.

Верховна Рада ухвалила [7 липня](https://uk.wikipedia.org/wiki/7_%D0%BB%D0%B8%D0%BF%D0%BD%D1%8F) [2011](https://uk.wikipedia.org/wiki/2011_%D1%83_%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D1%96) року Закон [«Про державний земельний кадастр»](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D1%80%D0%BE_%D0%B4%D0%B5%D1%80%D0%B6%D0%B0%D0%B2%D0%BD%D0%B8%D0%B9_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B8%D0%B9_%D0%BA%D0%B0%D0%B4%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%80).  До прийняття цього закону земельні ділянки були, по суті, не ідентифіковані. В рішеннях яких була інформація про їх надання неможливо було дізнатись про навіть їх місцезнаходження , було вказано лише район, розмір та населений пункт).

Важливим кроком у 2013 році було запущення Електронного [Державного земельного кадастр](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%94%D0%B5%D1%80%D0%B6%D0%B0%D0%B2%D0%BD%D0%B8%D0%B9_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B8%D0%B9_%D0%BA%D0%B0%D0%B4%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%80" \o "Державний земельний кадастр)у , а в 2015 році, на базі Держземкадастру почали впроваджуватися електронні послуги. [Світовий банк](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B2%D1%96%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D0%B9_%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BA) у 2017 році  визнав український земельний кадастр одним з найдосконаліших у світі.

Парламентом, у першому читанні 9 грудня 2011 року було ухвалено проект закону «Про ринок земель». Цей проект закону передбачав, що лише громадяни України, держава та органи місцевого самоврядування могли набувати право власності на землю сільськогосподарського призначення. Були лише обмеження, які стосувались громадян, тобто один громадянин не матиме права володіти землею, яка призначена для ведення сільськогосподарського виробництва, площею більше ніж 100 га або орендувати більше ніж 6000 га такої землі у будь-якому одному районі або більше 5 % землі у будь-якій одній області. Земельна ділянка не може бути продана за ціною, нижчою за визначену експертом, а порядок продажу, обов’язково встановлюється законом. Земельна ділянка, яка раніше належала державі, Зміна цільового призначення землі сільськогосподарського призначення, буде заборонена протягом десяти років після придбання.

У квітні 2017 року [Кабінет Міністрів](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%B0%D0%B1%D1%96%D0%BD%D0%B5%D1%82_%D0%9C%D1%96%D0%BD%D1%96%D1%81%D1%82%D1%80%D1%96%D0%B2_%D0%A3%D0%BA%D1%80%D0%B0%D1%97%D0%BD%D0%B8) затвердив середньостроковий план дій , які повинні відбуватись до 2020 року. Середньостроковий план містить опис дій мораторію, які подовжуюсь, як одну з основних проблем сільськогосподарського сектора, які не дають змоги великій кількості громадян України мати можливість реалізовувати своє конституційне право на власність та негативним є те , що цей план заважає розвитку сільськогосподарського ринку. План передбачав, що проблема, обумовлена мораторієм, може бути дозволено шляхом обговорення на національному рівні та впроваджено на основі моделі земельного ринку, прийнятної для населення..

Верховною Радою України у липні 2023 року було пприйнято [Закон України  № 3272-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення державної власності»](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3272-20#Text) .

Законом передбачається внесення змін, зокрема, до таких нормативно- правових актів : Водного кодексу України, Земельного кодексу України, Господарського  кодексу України, Закону України «Про оренду землі», Закону України «Про управління об’єктами державної власності» у частині підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення суб’єктами економічного державного сектору .

В новій редакції Закону викладено частини першу та другу статті 24 Кодексу, відповідно до яких, комунальним і державним сільськогосподарським підприємствам, організаціям та установам надаються земельні ділянки сільськогосподарського призначення із земель комунальної і державної власності у постійне користування для будівництва та обслуговування об’єктів нерухомого майна, до яких належать будівлі та споруди, а також у випадках, передбачених частиною четвертою статті 92 Кодексу.

Комунальні і державні сільськогосподарські підприємства, організації та установи можуть орендувати земельні ділянки ,які належать до усіх форм власності.

Слід зазначити, що Законом внесено зміни до статті 51 Кодексу, згідно з якими до складу земель рекреаційного призначення належать майданчики для занять спортом ,які знаходяться на відкритому повітрі, об’єкти фізичної культури і спорту, які не є об’єктами нерухомості, можуть бути розміщені на земельних ділянках, які належать до усіх категорій земель.

Передача земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності у постійне користування, відповідно до нової частини четвертої статті 92 Кодексу, дозволяється лише для будівництва та обслуговування об’єктів нерухомого майна, до яких належать будівлі та споруди, а також у випадках передачі у постійне користування комунальному підприємству, державному підприємству, установі, організації земельної ділянки, вилученої із постійного користування іншого комунального, державного підприємства, установи чи організації.

За основними положеннями Закону зокрема, визначено, що земельна ділянка державної власності, що належала на праві постійного користування державному підприємству, переходить до акціонерного товариства, товариства з обмеженою відповідальністю, сто відсотків часток у статутному капіталі якого належать державі, яке утворилося шляхом перетворення такого державного підприємства і на праві оренди строком на 50 років є його правонаступником,. Плата за оренду в цьому випадку встановлюється у розмірі ,яка не менше дванадцяти відсотків нормативної грошової оцінки земельної ділянки яка передається в оренду таа якщо нормативну грошову оцінку земельної ділянки не проведено ,в такому випадку, не менше дванадцяти відсотків нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по області.

Не відбуватиметься автоматично та водночас, припинення права постійного користування земельною ділянкою та передача її в оренду. Така процедура передбачає, що товариству з обмеженою відповідальністю та акціонерному товариству , сто відсотків часток у статутному капіталі яких належать державі при цьомувони утворились шляхом перетворення такого державного підприємства та є його правонаступником, необхідно  звернутись у встановленому законодавством порядку до органу виконавчої влади, що здійснює розпорядження земельною ділянкою державної власності, яка належала державному підприємству на праві постійного користування, з заявою про передачу її в оренду в продовж одного року з дня його державної реєстрації  У разі, якщо зазначений суб’єкт не звернувся у встановлений строк до уповноваженого органу право постійного користування такою земельною ділянкою (крім земельної ділянки, на якій розташовані об’єкти нерухомого майна, до яких належать будівлі та споруди, призупиняється на підставі рішення зазначеного органу виконавчої влади ,при цьому споруда залишається у державній власності, а земельна ділянка (щодо земель сільськогосподарського призначення – право оренди) виставляється на земельні торги.

Вилучення земельних ділянок здійснюється за письмовою згодою землекористувачів, а у разі непогодження землекористувачів – у судовому порядку, крім випадків, передбачених абзацом другим цієї частини , відбувається у зв’язку згідно змін, внесеними Законом, згідно з частиною другою статті 149 Кодексу. Справжність підпису на документі, яка погоджує та підтверджує згоду землекористувача на вилучення земельної ділянки, необхідно засвідчувати нотаріально.

Ділянки , які належать до земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності за рішенням Кабінету Міністрів України можуть вилучатися з постійного користування державних установ, державних підприємств, , організацій без їхньої згоди та без згоди органів , до сфери управління яких вони належать, та передаватися у постійне користування іншим державним підприємствам. В тому випадкуколи відомості про земельні ділянки, що вилучаються, не внесені до Державного земельного кадастру, розроблення та замовлення документації із землеустрою, які необхідні для внесення таких відомостей, здійснюється державним підприємством, якому в подальше передаються вилучені земельні ділянки. Площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності, які залишаються у юридичної особи після вилучення, не може становити більше ста гектарів , у разі вилучення земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності Кабінетом Міністрів України, які належать закладу освіти, установі, організації, підприємству системи освіти, що перебуває у державній власності, на праві постійного користування,

Товариства з обмеженою відповідальністю та акціонерні товариства , в яких 100 відсотків часток у статутному капіталі належать державі та які були утворені шляхом перетворення такого державного підприємства і є його правонаступником, мають право подальшої передачі таких земельних ділянок сільськогосподарського призначення  в суборенду на земельних торгах на строк не більше ніж чотирнадцять років/ не більше ніж двадцять п’ять років для земельних ділянок, переданих в суборенду для вирощування багаторічних насаджень (плодових, ягідних, горіхоплідних, винограду) з 1 січня 2024 року

Завдання управління земельними ресурсами на кожному з рівнів поділяють­ся на завдання виконавчих і законодавчих органів влади. Завдання управління, які реалізуються всіма суб’єктами управління, мають суттєві розходження, які стосуються проблемних питань забезпечення життєдіяльності конкретних галузей, регіо­нів і перспектив їх розвитку. Тому в першу чергу необхідно диференціювати завдання для регіонів і установ, що допоможе визначити роль та місце кожного суб’єкта управління в конкретному регіоні, уникнути дублювання в їх діях або відсут­ності системи управління з важливих процесів землекористування[2].

До загальних принципів функціонування системи регулювання земельних відносин належать:

Як найважливіший чинник ефективного розвитку держави і суспільства це єдність управління земельними ресурсами і управління територіями.  
Принцип законності – він передбачає дотримання законодавства та інших нормативних актів у галузі земельних відносин. Цей принцип забезпечує прогнозованість та стабільність регулювання земельних відносин, що є важливим для розвитку відповідних галузей економіки та інвестицій.  
 Принцип екологічної безпеки – передбачає що використання земельної ділянки повинно забезпечувати охорону довкілля та уникнення негативних екологічних наслідків[4].

Принцип пріоритету національних інтересів - цей принцип передбачає що використання землі забезпечує реалізацію національних інтересів, зокрема забезпечення продовольчої безпеки, розвитку економіки та соціального забезпечення громадян.

Принцип індивідуальної власності на землю – передбачає що земля може належить на правах власності юридичним та фізичним особам. Цей принцип сприяє розвитку самого ринку землі та підвищенню використання земельних ресурсів.

Принцип прозорості та відкритості – Передбачає що система регулювання земельних відносин повинна бути відкритою для громадськості. Принцип забезпечує доступ до інформації при використання земельної ділянки та дозволяє контролювати процес прийняття рішень у галузі земельних відносин[5].

Принцип публічності - передбачає, що інформація про земельні ресурси та їх використання повинна бути доступною для громадськості. Цей принцип сприяє прозорості та відкритості в земельних відносинах, а також забезпечує можливість громадського контролю за їх використанням.

Принцип рівності -передбачає, що всі громадяни та юридичні особи мають рівні можливості отримувати та використовувати земельні ресурси. Цей принцип сприяє запобіганню корупції та нерівності в земельних відносинах, а також забезпечує створення рівних умов для всіх учасників земельних відносин.

Принцип стійкості передбачає, що земельні ресурси повинні бути використані з урахуванням їх довгострокової стійкості та збереженням їх природних якостей. Цей принцип сприяє забезпеченню екологічної стійкості в земельних відносинах та зменшенню негативного впливу людської діяльності на довкілля. Він передбачає захист природних екосистем, збереження ґрунтового покриву та рослинного покриву, запобігання ерозії, забрудненню ґрунту та водних ресурсів, а також уникнення виснажливого використання землі.

Принцип стійкості допомагає забезпечувати довгострокову стійкість земельних відносин та враховувати потреби майбутніх поколінь у земельних ресурсах. Для його реалізації використовуються різноманітні інструменти, такі як організація заповідників, створення зелених зон, контроль за використанням пестицидів та інших хімічних речовин, регулювання використання землі для землеробства та лісового господарства тощо[2].

В цілому, принципи функціонування систем регулювання земельних відносин допомагають забезпечувати належне використання земельних ресурсів, екологічну стійкість та соціальну справедливість у земельних відносинах. Вони забезпечують баланс між економічними, екологічними та соціальними інтересами та допомагають забезпечити стійкий розвиток землекористування в майбутньому.

Звісно тут наведено лише декілька принципів, для розуміння які є взагалі принципи та за що саме повинні вони відповідати. Виконання принципів забезпечує ефективну роботу систем регулювання земельних відносин та забезпечує належне використання землі в інтересах національної економіки та громадян[11].

Завданням системи регулювання земельних відносин є створення правової та організаційно-технічної бази для належного використання земельних ресурсів та забезпечення розвитку національної економіки.До основних завдань системи регулювання земельних відносин належать:

Розробка та впровадження земельної політики, для збереження навколишнього середовища, стійкого розвитку економіки та соціально-економічного розвитку населення[9].

Визначення прав власності на землю та регулювання відносин між суб’єктами права на землю, встановлення порядку надання земельних ділянок у власність, оренду, передачу в користування.

Формування та планування територій, забезпечення належного використання земельних ресурсів, контроль за єксплуатацією та встановлення меж земельних ділянок.

Визначення ринкової вартості земельних ділянок та земельних прав, контроль за їх використанням з метою запобігання їх незаконному використанню та відчуженню.

Здійснення моніторінгу земельних ресурсів та їх використання, проведення наукових досліджень у галузі земельних відносин.

Функції систем регулювання земельних відносин можна поділити на загальні та специфічні[7].

До загальних функцій належать:

Функція створення правової бази – передбачає розробку та впровадження правових норм, які визначать права та обов’язки власників землі, орендарів та іншних користувачів земельних ресурсів.

Функція планування та управління земельними ресурсами – ця функція передбачає визначення призначення земельних ділянок, розробку проектів планування та благоустрою територій.

Функція контролю та нагляду – ця функція включає контроль за додержанням законодавства у галузі земельних відносин.

До специфічних функцій систем регулювання земельних відносин належать:

Функція надання земельних ділянок у власність, оренду та передачу користування – передбачає розробку нормативних актів,які визначають порядок надання земельних ділянок у власність, оренду та передбачає в користування, проведення земельної реформи та інших заходів для забезпечення доступу до земельних ресурсів.

Функція визначення ринкової вартості земельних ділянок – ця функція передбачає визначення ринкової вартості земельної ділянки та встановлення податків на земельні ділянки та інші платежі за їх використання.

Функція забезпечення права спадкування – ця функція включає забезпечення права спадкування земельних ділянок, встановлення порядку переходу прав на земельні ділянки від батьків до дітей та інших спадкоємців.

Таким чином, системи регулювання земельних відносин виконують різноманітні завдання та функції, спрямовані на забезпечення раціонального використання та охорони земельних ресурсів, забезпечення доступу до них та підтримку розвитку територій та інших соціально-економічних завдань. Важливої функцією також є забезпечення прав та інтересів різних груп користувачів землі, включаючи підприємства, селянські господарства та приватних власників. Системи регулювання земельних відносин повинні бути ефективними та прозорими, забезпечувати захист прав власності та сприяти розвитку конкуренції ринку землі. У будь-якій системі регулювання земельних відносин важливо забезпечувати баланс між різними інтересами та забезпечувати сталий розвиток земельного господарства.

Основні функції системи регулювання земельних відносин полягають у забезпеченні правового регулювання земельних відносин, організації земельних торгів, контролю за використанням земельних ресурсів, розвитку та впровадженні ефективних методів землекористування та збереження земельних ресурсів на майбутнє. Також до функцій системи регулювання земельних відносин належить ведення обліку та реєстрації земельних ділянок, проведення оцінки земель, розроблення та впровадження програм землекористування та земельного планування, розроблення та впровадження механізмів державної підтримки сільського господарства, а також виконання інших завдань, пов'язаних з регулюванням земельних відносин.

Забезпечення правового регулювання земельних відносин полягає у створенні та впровадженні правових норм, які регулюють відносини між власниками, користувачами та державою щодо земельних ділянок. Це включає в себе встановлення прав та обов'язків землекористувачів, процедури відчуження земельних ділянок, порядок використання земельних ресурсів та інші аспекти земельних відносин.

Контроль за використанням земельних ресурсів включає в себе перевірку дотримання умов договорів землекористувачами та вимог законодавства щодо використання земельних ділянок. Це допомагає зберегти природні ресурси та забезпечити ефективне використання землі.

Ринок землі-це система організаційно-правових і економічних відносин , що виникають в процесі перезподілу земель та прав на них між суб’єктами цього ринку на основі конкурентного попиту і пропозиції.

1.2. Нормативно-законодавче забезпечення.

Законодавче зебезпечення раціонального землекористування у містах (громадах) реалізується через сукупність законодавчих і нормативних документів , спрямованих на регулювання землеволодінь і землекористувань з метою створення умов для раціонального використання і охорони земель , рівноравного розвитку всіх форм власності на землю і госпадарювання , збереження та відновлення родючості грунтів, поліпшення природного середовища , охорони прав громадян ,підприємств ,установ і організацій на землю.

Найбільш важливими законодавчими документами , які визначають правове поле регулювання у галузі формування ринку землі та проведення земельних торгів взагалі, і в тому числі на рівні міст , є такі закони та підзаконні акти:

Конституція України [31 ] визначає правові засади використання природних ресурсів , екологічної безпеки , правового режиму власності, підприємства , права і свободи людини і громадянина, гарантії цих прав і свобод .Конституція однозначно проголошує землю об’єктом права власності українського народу(ст.13).З іншого боку , спеціально наголошено: земля є основним національним багатством , що перебуває під особливою охороною держави(ст.14).

Основним спеціальним актом земельного законодавства на території України є Земельний кодекс[30 ] Його особливістю є те, що він покликаний стати інтегруючою і цементуючою основою для розвитку вітчизняного земельного законодавства. Цей кодекс відповідає вимогам ринкової економіки та цивілізованого суспільства і водночас зберігає соціальну спрямованість. Він конкретизує конституційне положення щодо права власності на землю, гарантії цього права, закріплює цілу низку нових положень, поява яких пов’язана з ринковими умовами та іншим. З прийняттям нової редакції Земельного кодексу України створено більш системні правові засади ринку землі, значно розширено можливості її купівлі-продажу та оренди.

Статтею 134 Земельного кодексу передбачений обов’язковий продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності або права на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис), у тому числі з розташованими на них об'єктами нерухомого майна державної або комунальної власності, підлягають продажу окремими лотами під забудову суб’єктам підприємницької діяльності на конкурентних засадах (земельних торгах) .

За бажанням власника ділянки земельні торги можуть проводитися у формі аукціону або конкурсу.В аукціоні або конкурсі можуть приймати участь громадяни та юридичні особи ,які сплатили реєстраційной та гарантійний внески і можуть бути покупцями даної земельної ділянки згідно законодавсту України.Також земельні торги можуть проводитися за рішенням суду(ст 135 Земельного кодексу).Статті 136-139 Кодексу регулюють основні питання проведення земельних тогргів.Так, у статті 137 сказано, що організатором земельних торгів є орган державної влади або орган місцевого самоврядування , уповноважений здійснювати відчудження земельної ділянки , призначеної для продажу під забудову , а також державний виконавець(відповідно до рішення суду)або державний орган приватизації (при продажі земельних ділянок , на яких розташовані об’єкти , що підлягають приватизації).  
Пріоритетними напрямами подальшого розвитку у сфері економічних механізмів управління земельними ресурсами є: інституціоналізація власності на земельні ресурси та природні ресурси в цілому, оптимізація організаційної структури управління земельними ресурсами, розробка й реалізація єдиної рамкової програми розвитку сільських районів та розвиток державно-приватного партнерства в управлінні що дозволить результативніше використовувати обмежені трудові, матеріальні та фінансові ресурси, а також створює сприятливі умови для модернізації процесів.

Законодавча база регулювання земельних відносин складається з нормативно-правових актів, що пов’язані з земельними ресурсами та регулюють земельні відносини. Основним нормативно-правовим актом, що регулює земельні відносини В Україні є Земельний кодекс. Він є спеціалізованим законом у системі законодавства України, а в системі земельно законодавства є основним

Крім того до земельного законодавства відносять інші нормативно-правові акти такі як:

Конституція України , містить положення що стосуються земельних відносин. Зокрема вона встановлює, що земля, її надра, повітряний і водний фонди, природні ресурси та інші об’єкти природного середовища є національним надбанням та належать до виключної компетенції держави. Також Конституція визначає права та обов’язки власників землі, у тому числі її правовий режим та порядок встановлення меж земельних ділянок.

Закон України ’’Про землю’’ є одним з основних законів, що регулюють земельні відносини в Україні. Він був прийнятий у 2001 році та на має на меті встановлення правового режиму землі та регулювання земельних відносин. Цей закон містить низку положень, що стосуються власності на землю, земельного кадастру, земельних відносин у містах та сільській місцевості, землеустрою та інших питань, пов’язаних із земельними відносинами. Зокрема цей закон встановлює правовий режим земельних ділянок, визначає порядок їхнього відведення, передачі та використання. Крім того, закон встановлює правила відшкодування земельних ділянок, які були вилучені у зв’язку з реалізацією державних інтересів, містить норми охорони землі, забезпечення раціонального використання земельних ресурсів та збереження природного середовища[10].

Закон України ’’Про оренду землі’’ цей закон регулює земельні відносини в Україні. Його прийнято в 2002 році з метою встановлення правових засад щодо оренди землі та регулювання відносин між орендодавцем та орендарем. Цей закон є важливим інструментом у регулюванні земельних відносин, він визначає права та обов’язки орендодавців та орендарів, забезпечує раціональне використання земельних ресурсів та охорону природного середовища. Він допомагає забезпечити стійкий розвиток аграрного сектору та інших галузей економіки, що використовують землю як один з ресурсів.

Закон України ’’Про земельні ділянки населених пунктів’’ один з основних законодавчих актів, що регулює земельні відносини в Україні був прийнятий у 1992 році, він містить низку положень, що стосуються земельних ділянок населених пунктів та їх призначення. Згідно з цим законом, земельні ділянки населених пунктів можуть бути використані для будівництва і обслуговування житлових будинків та інших будівель, об’єктів соціальної інфраструктури, садівництва та дачного будівництва, а також для індивідуального сільскогосподарського виробницва. Закон регулює питання оренди земельних ділянок населених пунктів та встановлює умови її здійснення. Таким чином цей закон містить важливі положення щодо використання та розподілу земельних ділянок у населених пунктів, які впливають на регулювання земельних відносин в Україні.

Основними правовими інструментами систем регулювання земельних відносин є законодавчі акти та нормативно-правові акти органів державної влади та місцевого самоврядування.

До законодавчих актів відносяться:

Конституція України

Закон України ’’Про землю’’

Закон України ’’Про оренду землі’’

Закон України ’’Про земельні ділянки населених пунктів’’

Закон України ’’Про оцінку земель’’

Закон України ’’Про землевпорядкування’’

Ці акти містять загальні норми щодо обов’язків та прав суб’єктів земельних відносин, порядок володіння, користування та розпорядження земельними ділянками, визначають процедури отримання земельних дозволів, оренди землі тощо.

Нормативно-правові акти органів державної влади та місцевого самоврядування:

Постанови Кабінету Міністрів України  
 Накази та розпорядження міністерств та інших центральних органів виконавчої влади

Рішення та накази місцевих органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування.

Нормативні акти, які видаються органами влади, також мають велике значення у регулюванні земельних відносин. Наприклад, це можуть бути постанови Кабінету Міністрів України, рішення місцевих рад, накази та інші документи, що регулюють конкретні аспекти використання земельних ресурсів.

Крім того, важливою складовою системи регулювання земельних відносин є система земельного кадастру та реєстру земельних ділянок, які забезпечують точність та достовірність даних про земельні ділянки, їх власників та користувачів.

Отже, правові інструменти системи регулювання земельних відносин включають різноманітні законодавчі та нормативні акти, а також систему земельного кадастру та реєстру земельних ділянок, які забезпечують правову визначеність земельних відносин та їх регулювання. Найважливішими правовими інструментами системи регулювання земельних відносин є:

Законодавство про земельні відносини - встановлює правові норми щодо власності на землю, її використання, оренди, продажу та інших земельних прав.

Державні земельні кадастри - система реєстрації та обліку земельних ділянок, яка забезпечує правову визначеність прав на землю та контролює її використання.

Земельні кодекси та правила - документи, що визначають порядок регулювання земельних відносин, встановлюють правила використання земельних ресурсів, включаючи вимоги щодо охорони землі та довкілля.

Договори з оренди, купівлі-продажу та інші земельні угоди - правові документи, які встановлюють права та обов'язки сторін у земельних відносинах.

Судова практика - судові рішення та юридичні експертизи, які встановлюють тлумачення законодавчих положень щодо земельних відносин та забезпечують їх правову визначеність.

Державна інспекція за охорону земель - відомство, яке здійснює контроль за використанням земельних ресурсів, забезпечує дотримання законодавства про земельні відносини та захищає права власників землі.

Використання правових інструментів дозволяє забезпечити правову визначеність земельних відносин та реалізувати принципи ефективного використання земельних ресурсів та стійкого розвитку землекористування.

Ці акти розробляють детальніші норми та правила, які визначають порядок здійснення різних видів земельних відносин, регламентують процедури землеустрою, землекористування, земельного контролю[8].

Обидва види правових інструментів взаємодіють між собою та складають загальну систему регулювання земельних відносин в Україні.

Одним із головних правових інструментів систем регулювання земельних відносин є земельне законодавство, яке складається з різних нормативно-правових актів, які регулюють відносини у сфері власності, оренди, користування, передачі та обміну земельних ділянок.  
Інший важливий правовий інструмент – це земельні угоди та контракти, що укладають між учасниками земельних відносин, такими як орендарі, власники землі, землекористувачі. Ці угоди можуть мати різни форми, наприклад, оренда, передача у власність або користування, купівля-продаж.  
До інших правових інструментів системи регулювання земельних відносин можна віднести нормативно-правові акти, які стосуються охорони лісів та водних ресурсів, земель, такі закони як Закон України ’’Про охорону навколишнього природного середовища’’, Закон України ’’Про ліси’’. Також важливими правовими інструментами є різні інструкції, правила та стандарти, що стосуються використання земельних ресурсів[7].

Особливості правового регулювання земельних відносин в Україні полягають у наявності комплексу законів та нормативно-правових актів, які визначають правові засади використання, охорони та регулювання земельних відносин у державі.

Основним законом, який регулює земельні відносини в Україні, є Закон України "Про землю", прийнятий у 2001 році. Цей закон визначає права та обов'язки землевласників, використання землі, передачу прав на землю, державну реєстрацію прав на землю та інші аспекти, пов'язані з земельними відносинами.

Крім того, до законодавчої бази регулювання земельних відносин в Україні належить Закон України "Про охорону земель", який визначає загальні принципи та підходи до охорони, використання та відтворення земельних ресурсів у державі.

Закон України "Про оренду землі" визначає правила та умови оренди землі, процедуру укладення договорів оренди, розмір платежу за оренду, а також процедуру зміни та розірвання договору оренди.

Серед нормативно-правових актів, які регулюють земельні відносини в Україні, є різні розпорядження, накази, інструкції та положення, які видавалися міністерствами та відповідними урядовими органами з метою уточнення та деталізації процедури виконання вимог законодавства та забезпечення контролю за їх дотриманням.

Для здійснення правового регулювання земельних відносин в Україні були створені відповідні державні органи та структури. Основним органом, який відповідає за земельні відносини, є Державна служба України з геодезії, картографії та кадастру, яка займається керуванням державним кадастровим обліком землі та здійсненням державного контролю за земельними відносинами в галузях їх розвитку, використання, захисту та збереження[5].

Крім того, регулювання земельних відносин в Україні також включає регулювання земельних відносин в зоні виключення зон захисту та безпеки доріг, залізниць, електроліній, аеропортів, гідротехнічних споруд та інших об'єктів. Щодо земельної власності в Україні передбачено різні форми власності на землю, включаючи: державну, комунальну, приватну, власність юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців, власність іноземних держав та осіб без громадянства, тощо. Для кожної форми власності передбачені відповідні права та обов'язки.

Щодо використання землі, в Україні передбачено різні форми використання землі, включаючи: власність, оренду, договори концесії, службові проходи, право користування, тощо. Закон України "Про оренду землі" визначає правила та умови оренди земель, порядок укладення договорів оренди, розмір орендної плати, процедуру зміни та розірвання договору оренди[8].

Крім того, 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. Наприклад, у 2020 році було прийнято "Указ про внесення змін до деяких нормативно-правових актів України щодо покращення державної політики у сфері земельних відносин та земельного ринку", який вніс зміни до декількох законів, що регулюють земельні відносини.

Однією з особливостей правового регулювання земельних відносин в Україні є наявність різноманітних механізмів захисту прав власності та використання землі. Зокрема, існує система судових та адміністративних процедур для захисту прав на землю, а також механізми компенсації за її неправомірну відчуження або втрату.

Крім того, Україна зобов'язується забезпечити ефективний захист прав іноземних інвесторів на землю, зокрема шляхом підписання міжнародних угод щодо захисту інвестицій. Україна розробляє та впроваджує різноманітні інструменти для підвищення ефективності використання землі та забезпечення сталий розвиток аграрного сектору, зокрема стимулюючи розвиток екологічного землеробства, захист землі від ерозії та інших екологічних ризиків .

1.3.Інфраструктура ринку землі

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 перш за все 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 1).



Таблиця. 1. Функції інфраструктури ринку земельних ресурсів

У складі інфраструктури ринку землі можна виділити чотири підсистеми, кожна із яких містить відповідні елементи, що наведені в таблиці 1.

Таблиця 2 Інфраструктура ринку землі.



Торгові доми та спеціалізовані підприємства, які проводять земельні торги є одним із найважливіших елементів інфраструктури ринку землі . Проведення земельних торгів на базі організацій, які відповідають поставленим до них вимогам і пройшли відповідні тендери гарантує високу ефективність цих торгів.

Вагоме та поважне місце в інфраструктурі ринку землі посідає її фінансова складова, перш за все до якої належать спеціалізовані іпотечні банки та страхові компанії. До функцій іпотечних банків входить перш за все надання кредитів під заставу землі, а також інші фінансові послуги – аналіз фінансового стану позичальника, надання інформаційних та консультативних послуг, допомога  в плануванні господарської діяльності заставодавця. Всі ці складові дають змогу виробникам товарної сільськогосподарської продукції визначити потребу у кредитних коштах, можливість їх сплачувати, акумулювати у своєму розпорядженні та додаткові фінансові ресурси, які вкрай необхідні для збільшення обсягу виробництва, придбання нового обладнання , техніки, спорудження складських та виробничих приміщень, впровадження заходів, пов’язаних з відновленням якості земель.

Як відомо, визначальною особливістю праці в сільському господарстві є високий ступінь ризику, оскільки на кінцевий результат впливає не лише продуктивність праці, чи якість землі, а й погодні умови, які є непередбачуваними. Тому, вирішальне місце в інфраструктурі ринку землі займають страхові компанії. Створення системи добровільного страхування різноманітних ризиків учасників ринку земель, головною функцією яких є страхування сільськогосподарських товаровиробників від втрати врожаю за непередбачуваних кліматичних умов. Розвиток таких компаній гарантуватиме зростання ділової активності на ринку землі.

Ланкою інфраструктури ринку земельних ресурсів, яка є найважливішою є її державно-регулятивна складова, яка включає нормативно-правове регулювання та оподаткування ринкових операцій із землею, відсутність якого унеможливлює сталий розвиток і функціонування ефективного та прозорого ринку земель, активізацію ділової активності.

Інфраструктура ринку земельних ресурсів передбачає перш за все розробку механізму формування земельних ділянок та інших об’єктів нерухомого майна , а також розвиток ринку землевпорядних послуг, також створення систем ведення державного земельного кадастру і на його основі, вже державний кадастр нерухомості. Інфраструктура ринку землі передбачає проведення нормативної грошової оцінки землі з метою оподаткування, запровадження системи ведення державної реєстрації прав на землю та інше нерухоме майно й угод з ним. Умовою ефективного функціонування інформаційної інфраструктури у сфері земельних відносин є наявність єдиної системи державної реєстрації та зареєстровані дані речових прав на нерухоме майно , їх обмеження.

Спеціальні наукові та дослідні установи займають поважне місце в інфраструктурі ринку земельних ресурсів. Основними їх функціями є проведення наукових досліджень в галузі земельних відносин, вирішення нормативно-правового питання , підвищення ефективності розвитку та функціонування ринку землі.

Важливу роль у вирішенні пріоритетних завдань земельної реформи відіграють спеціальні навчальні заклади. Основними їх функціями є підготовка та перепідготовка кадрів, а також проведення наукових досліджень і розробка на їх основі науково-обгрунтованих рекомендацій стосовно підвищення ефективності земельних відносин.

Говорячи про ринок землі , коли ринок лише починає формуватися значна роль належить консалтинговим підприємствам. До функцій консалтингових підприємств належить надання рекомендацій виробникам сільськогосподарської продукції щодо підвищення ефективності землекористування, можливості та необхідності залучення додаткових кредитних ресурсів, розробки стратегій їх розвитку, інформації про діючу ситуацію на ринку тощо.

Реалізація життя будь якого наміру людини або суспільства в цілому здійснюється через відповідний механізм. Аналогічно втілення ідеї земельної реформи в практичне життя також вимагає певного механізму , за допомогою якого була б реалізована концепція. Таким механізмом є ринок землі, який виразно відокремлюється від спектра інших ринків (ринок споживчих товарів, послуг, житла, грошей, праці, валюти, цінних паперів, засобів виробництва, інформації, технологій тощо)

Насамперед земля є територією держави, яка відмежовується кордонами від інших держав. До земель України належать всі землі в межах її території , в тому числі острови та землі зайняті водними об’єктами , які за основними цільовими призначеннями поділяються на категорії[7]. Об’єднуючою ознакою для всіх земель є те, що вони виступають об’єктом суспільних відносин, які регулюються нормами земельного права. Цінність землі полягає в тому ,що вона є об’єктом природи, завдяки цьому екологічна безпека ,охорона землі створює сприятливі умови для забезпечення охорони природних об’єктів, лісів, водойм, рослинного і тваринного світу, надр та атмосферного повітря. Земля є унікальним об’єктом природи, адже вона створює сприятливе середовище для життя всіх живих організмів, у тому числі і людини. Унікальні властивості землі свідчать про її надзвичайну цінність для життя людей, для суспільства, для розвитку економіки і економічних відносин в цілому. Будучи засобом виробництва, засобом створення умов для розвитку суспільства, соціального і економічного, землі використовується для розташування і будівництва об’єктів соціального та економічного призначення, для виробництва сільськогосподарської продукції, для розвитку та підтримки національної економіки. Враховуючи важливість та вагомість земельних ресурсів в цілому, особливої актуальності набуває питання визначення рейтингової оцінки інвестиційної привабливості адміністративно територіальних особливостей земельних ресурсів та питання визначення інвестиційної привабливості сільськогосподарського екологобезпечного землекористування як визначення найперспективніших напрямків залучення капіталу.

На сьогодні, Україна має безпосередній вплив на ринок землі у тому числі і земель сільськогосподарського призначення. На державному рівні відбуваються зміни. Ухвалено Закон про обіг земель сільськогосподарського призначення, що, відповідно, вносить зміни у ринок земель сільськогосподарського призначення .

Реалізація земельного реформування сприяла стимулюванню становлення ринкових механізмів регулювання земельних відносин. Радикальний характер цих реформ призвів до трансформації всієї системи земельних відносин, що спричинило у тому числі і низку проблем, пов’язаних зі зниженням ефективності використання земель сільськогосподарського призначення, зменшенням родючості ґрунтів, порушенням науково обґрунтованих систем землеробства тощо. У зв’язку з цим виняткової актуальності набувають питання щодо державного регулювання та механізмів функціонування земельних відносин та екологобезпечне використання земель у сільському господарстві .

Державна земельна політика формується у сфері регулювання ринку земель, використання та охорони земель, землеустрою, ведення державного земельного кадастру, сплати оренди за землю, здійснення моніторингу земель і державного контролю за використанням та охороною земель. Земельна політика держави в конкретний період її розвитку багато в чому формувалась під впливом загальної соціально-економічної політики і безпосередньо залежить від правил розподілу й використання земельного фонду, обмежень і стимулів розвитку у тій чи іншій галузі.

Екологобезпечне використання сільськогосподарських земель нині необхідно розглядати як першооснову розвитку суспільства та еколого-економічного природокористування, що є запорукою створення привабливих умов інвестиційних проектів та як один із ключових та вагомих факторів розвитку раціонального землекористування. При цьому важливим напрямами регулювання екологічного землекористування мають бути: контурно-меліоративна система органічного землекористування; організаційні заходи; агротехнічний комплекс вирощування самих культур; лісомеліоративні заходи та гідромеханічний комплекс регулювання поверхневого стоку.

Регулювання відносин власності в земельній сфері необхідне для того, щоб створити передумови раціонального використання земельного ресурсу суспільства - земель сільськогосподарського призначення в інтересах суспільства. Строки використання власником землі теоретично безмежні, крім того, потенціал землі може мати тенденцію до підвищення

Ключовим, важливим та необхідним є існування об’єктивного механізму земельних відносин, який передбачає певні правила відносин із землею, дій на землі та з приводу земельних ресурсів. При незадовільному стані справ цієї сфери, причини необхідно шукати у земельних відносинах; також, у механізмі прав і відповідальностей щодо володіння, користування і розпорядження землею; у методах реалізації цього механізму. Земля не повинна стати звичайним товарним ресурсом. Говорячи про землю, ми повинні виходити з того що земля як така не має вартості. ЇЇ вартість виявляється лише в тому випадку , коли її використання відповідає певним функціям господарської діяльності. Становлення ринку землі передбачає зміну земельних відносин ,розвиток приватної власності. Ще на початку ХХ століття, вважали що земельна власність незалежно від її форми (приватна, державна,

комунальна) має бути загальнонародним надбанням, єдиним державним фондом, яким від імені держави розпоряджались органи радянської влади різного рівня [12]. Земля більше, ніж будь-який об'єкт власності, причетна до інтересів інших територіальних утворень, землекористувачів, орендарів. Тому земельні відносини вимагають особливого регулювання. Вважаючи базисом для класифікації інтереси користувачів власності, власників, найманих робітників і суспільства в цілому, методи регулювання відносин власності можна поділити на правові, економічні і адміністративні.

Державне покращення механізмів державного регулювання земельних відносин має базуватись на коригуванні аграрної політики держави, дальшому розвиткові правової бази державного і муніципального рівнів. Це сприятиме її реалізації і створенню відповідного організаційного механізму із притаманною йому інфраструктурою задля реалізації політики розвитку земельних відносин.

Удосконалюючи правові методи, ми вважаємо за необхідне створення передумов для задоволення розумових особистих інтересів всіх учасників процесу виробництва: власників підприємств, безпосереднє керівництво цих підприємств, орендарів та інших користувачів, націливши їх на організацію діяльності, корисних як суспільству, так і екологічній рівновазі.

Також, слід зазначити, що земельне законодавство, регулювання земельних відносин з метою забезпечення права на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави, раціональне використання та охорона земель є найважливішими питаннями для регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення.

Вагомим та неймовірно важливим та екологічно-раціональним є також створення секторів економіки, що спеціалізуються на утилізації накопичених мас відходів та економічно і екологічно регулює шкідливі викиди.

Що стосується позитивно динамічного розвитку екологічного та раціонального землекористування, стимулювання інноваційно- інвестиційної діяльності, то важливим , стимулюючим розвиток та потужним кроком є впровадження та використання деяких механізмів державного стимулювання. По-перше, це податкове стимулювання. Воно забезпечує спрямування інвестицій у пріоритетні сфери національної економіки та стимулює інвестиційну діяльність суб’єктів економіки. Впроваджується шляхом: зниження ставки податку або бази оподаткування; звільнення від оподаткування; скасування податку на реінвестування; запровадження податкових кредитів; запровадження диференційованих ставок. По-друге, це фінансове та кредитне стимулювання. Передбачає розширення бюджетного фінансування, а також забезпечує доступність і підвищує попит на кредитні ресурси. Впроваджується шляхом: виділення цільових державних кредитів, надання державних позик; прискореної амортизації; надання пільгових та безвідсоткових кредитів; формування державних позабюджетних інвестиційних фондів. По-третє, це стимулювання впровадження інвестиційних проектів. Цей механізм забезпечує реалізацію цілей економічного і соціального розвитку держави, дає можливість підвищити технічний рівень виробництва і спеціалістів, та сприяє конкурентоспроможності національного виробництва. Впроваджується шляхом сприяння у проведенні техніко-економічного обґрунтування проектів; надання цільового фінансування науково-дослідних і проектно-конструкторських робіт; надання підтримки інвесторам у вирішенні проблем або суперечок.

Механізми стимулювання та використання земельних ресурсів в Україні у складі ресурсного потенціалу вказують на необхідність у даний і найближчий період концентрації ресурсів та впровадження заходів на стимулювання інвестиційно-привабливого клімату.

Метою діяльності інвестора фактично є забезпечення рівноваги в економіці в процесі її розвитку та функціонування, її фінансової стабільності, а також забезпечення найбільш ефективних шляхів реалізації власної інвестиційної стратегії. Вже не одним поколінням економістів доведено той факт, що привабливість для інвестицій земельно-ресурсного потенціалу має вагомий внесок у розпочинання інвестиційних процесів на регіональному рівні в умовах регуляторної, управлінської та фінансової децентралізації. Високий рівень інвестиційної привабливості гарантує стабільне надходження інвестицій в країну, додаткові надходження до бюджету держави, розвиток та покращення соціального середовища в країні . Науково обґрунтовано, що залучення інвестицій в економіку регіонів є ключовим завданням у сучасних економічних умовах.

Для створення умов розвитку раціонального землекористування та стимулювання інвестиційної привабливості регіону ,країни чи окремого проекту, необхідно провести актуальне формування територіальних одиниць природно-сільськогосподарського районування. Мета природно-сільськогосподарського районування полягає у виділенні певних регіональних одиниць – ними виступають природно-cільськогосподарські райони , які визначають напрями ґрунтотворних процесів. Залежно від них формуються зональні типи сільськогосподарського виробництва, що становлять природно-наукову основу, яка спрямована на реалізацію, насамперед, державної політики земельних відносин.

В умовах пошуку ефективної моделі функціонування сільськогосподарського землекористування не виникає суперечностей в особливо важливій та стратегічній ролі для їхнього розвитку інвестицій. В той же час потік інвестиційного капіталу в аграрну сферу характеризується дуже низькою динамікою, хоча потенціал ресурсів значно вищий порівняно з потенціалом більшості європейських країн. Тому, в період обмеженості інвестиційних ресурсів інвестиційна привабливість сільськогосподарського землекористування, як категорія, є основним критерієм ,на основі якого формується інвестиційна стратегія та механізм стимулювання інвестицій з боку інвестора та інвестиційна аграрна політика держави. У зв’язку з цим особливої актуальності набуває питання визначення рейтингової оцінки інвестиційної привабливості адміністративно-територіальних особливостей земельних ресурсів та стимулювання інвестиційної діяльності.

РОЗДІЛ 2.МЕХАНІЗМ ПЕРЕРОЗПОДІЛУ ЗЕМЕЛЬ ЗА КАТЕГОРІЯМИ.

2.1.Формування інвестиційно-привабливих земель.

У зв'язку із загальною тенденцією підвищення вартості природних ресурсів та погіршення стану навколишнього природного середовища на сучасному етапі становлення нового земельного ладу в Україні актуальними стають питання вдосконалення економічного механізму сталого землекористування та управління земельними ресурсами, яке має забезпечувати поєднання ефективності використання зємельних ресурсів та максимального збереження їх відтворювальних властивостей.

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

1.землі сільськогосподарського призначення;

2.землі природно-заповідного природоохоронного призначення;

3.землі житлової та громадської забудови;

4.землі оздоровчого призначення;

5.землі рекреаційного призначення;

6.землі лісового фонду;

7.землі водного фонду;

8.землі транспорту, енергетики, оборони та іншого призначення.

Враховуючи цей факт особливо актуальним є подальше вдосконалення економічного механізму управління земельними ресурсами в ринкових умовах.

Система комплексних дій, направлених на задоволення інтересів багатьох суб'єктів земельного права є управління земельними ресурсами . Ця система вимагає використання охорони природних ресурсів та функціонального підходу в управлінні процесом землекористування, усунення можливих небажаних наслідків шляхом досягнення відповідності між організаційними та технологічними рішеннями.

Якщо розглядати сутність та поняття механізм державного управління, то механізм державного управління є сукупність організаційно-економічних методів та інструментів, завдяки яким виконуються взаємопов'язані функції для забезпечення безперервної, ефективної дії відповідно до системи (держави) на підвищення функціонування екологічно -раціональної економіки .

Науковці , які вивчають цей напрям зазначають організаційно-правові засади управління земельними ресурсами — прийняття нормативно-правових актів, застосування на загальнодержавному та місцевому рівнях економічних важелів впливу на ефективне та екологічно безпечне функціонування ринку земель, які включають :

* оподаткування за прогресивною шкалою операцій з перепродажу земельних ділянок з метою запобігання спекуляціям на ринку землі;
* введення плати за невикористані землі;
* оподаткування за прогресивною шкалою земельних ділянок, які тривалий час не використовуються за призначенням;
* перерозподіл і використання земель відповідно до планів земельно-господарського устрою;
* оформлення і реєстрація прав на землю;
* плата за земельні ділянки;

спрямування коштів, отриманих від приватизації земельних ділянок, на розвиток соціальної сфери, сприяння формуванню адаптованого до вимог ринку землеустрою;

* здійснення землеустрою;
* моніторинг ринку земельних ділянок, перелік дій, спрямованих на розвиток ринку земель загального призначення.

Функції управління земельними ресурсами здійснюють нормативно-правові виконавчі органи влади та місцевого самоврядування, які регулюють земельні відносини, визначають загальну стратегію розвитку системи землеволодіння і землекористування, нормативно-правової діяльності , правоохоронної діяльності і т.д.

Зміст діяльності виконавчо-розпорядчих органів з управління земельними ресурсами полягає в:

* установленні норм і порядку землеволодіння, землекористування, розподілу і перерозподілу земель;
* прогнозуванні і плануванні їх використання;
* контрольно-наглядової і регуляторної діяльності за використанням і охороною земель.

Існує механізм та класифікація державного управління ринку земель, враховуючи теоретичні здобутки теорії державного управління економіки та напрацювання вітчизняних науковців у галузі державного управління, повинні містити такі елементи: нормативно-правовий механізм, адміністративно-організаційний механізм та економічний механізм (таб 3) Розробка й прийняття введення законодавчих актів і нормативно-правових документів забезпечує загальні правові норми функціонування ринку земель та юридичні напрями відповідальності суб'єктів господарювання за їх порушення.

Таблиця 3 Механізм державного управляння земельними ресурсами.



Ціль правових методів регулювання відображається у розробці нормативно-правових актів земельного законодавства, при цьому інструментами регулювання є закони, декрети, укази, постанови, рішення, норми і правила.

Органи виконавчої державної влади та місцевого самоуправління є суб'єктами адміністративно-правового механізму державного регулювання ринку земель .

Суб'єктами економічного механізму державного регулювання ринку земель є Кабінет Міністрів як головний розпорядник бюджетних коштів, державні фінансові установи, органи виконавчої влади. Провідною метою застосування економічних методів регулювання ринку земель є стимулювання його учасників до більш ефективного використання земель як одного з виробничих ресурсів та видів капіталу.

Важливим фактором є те , що економічним механізмом передбачено інструменти, які використовуються під час реалізації економічних методів впливу, та які можна розділити на три групи:

1. Податкові інструменти. До них належать: земельний податок, екологічні податки, штрафні санкції, орендна плата, нормативна оцінка землі. Залежно від побудови механізму податку та вибору бази оподаткування земельний податок може мати ознаки як податків на майно, так і податків на доходи. Сплата екологічного податку передбачає такі цілі: відновлення ринкової рівноваги для забезпечення оптимального виробництва і споживання благ, забезпечення рівноваги фінансових ресурсів для цілеспрямованого фінансування екологічних заходів, контроль викидів забруднюючих речовин. Штрафні санкції, які застосовуються до учасників господарських відносин, у випадку порушення ними правил здійснення господарської діяльності, невиконання або неналежне виконання господарських зобов'язань.

Додатковий продукт , який є основним джерелом орендної плати , яку одержує орендар у процесі використання землі, одже державне регулювання орендних відносин має вплив , насамперед, на ступінь розвитку сільськогосподарського виробництва, а також на розвиток підприємницької активності взагалі, зважаючи на те, що земля є виробничим ресурсом. Основою для визначення розмірів орендної плати слугує нормативна грошова оцінка різних категорій земель, яка також використовується для визначення розміру земельного податку, розміру державного мита під час купівлі-продажу, обміну, спадкування та дарування земельних ділянок.

2. Державне пільгове кредитування та земельна іпотека відносяться до інструментів економічного механізму регулювання ринку земель. Формування іпотечної системи кредитування, неможливе без створення відповідних інституцій, тобто спеціальної банківської системи, якій держава повинна надати функції уповноваженого агента кредитного та фондового ринків.

3.Ринкова ціна землі є ринковими інструментами регулювання , а також екологічний маркетинг, земельні аукціони, експертна оцінка землі. Ринкова ціна, яка формується на основі нормативної грошової оцінки земельних ділянок є основою для складання угод купівлі-продажу землі, оренди земельної ділянки, оформлення земельної ділянки у власність, дарування землі тощо. Метою проведення земельного аукціону є пошук ефективного власника землі, спроможного забезпечити раціональне використання земельної ділянки та залучити в економічний обіг кошти.

Існують проблеми в управлінні землями державної власності. Відсутнє господарське ставлення до них з боку органів державної виконавчої влади. Крім того, зволікається передача частини земель державної власності у власність територіальних громад .

Отже, основними напрямами розвитку економічного механізму управління земельними ресурсами в ринкових умовах господарювання для забезпечення економічного розвитку в Україні мають бути такі :

1.Державна екологічна політика та політика щодо земельних ресурсів. Розроблення й впровадження єдиної стратегії землекористування покликані усунути негативну тенденцію у сфері природокористування: національні заходи екологічної і ресурсної (земельної, водної, лісової та ін.) політики в основному орієнтовані на окремі природні ресурси і компоненти довкілля .

2.Інституційне забезпечення власності на земельні ресурси та природні ресурси в цілому. Механізм функціонування реалізації права власності на землю передбачає гарантування прав юридичним особам і громадянам, що забезпечується надійною системою реєстрації та обліку прав і об'єктів власності. У зв'язку з правом володіння природним ресурсом, що передбачає отримання доходу, виникає відповідальність за кількісні та якісні параметри об'єкта власності (земельної ділянки) і стан довкілля .

3.Вдосконалення організаційної структури управління земельними ресурсами. Існує потреба в перегляді змісту та функцій управління правовими відносинами щодо володіння охорони та відтворення природних ресурсів шляхом удосконалення, уточнення й розвитку інституціїної бази регулювання природокористування в Україні через реалізацію уповноваженими суб'єктами управління їх функцій на всіх організаційних рівнях. Раціональне використання управління передбачає розмежування управлінських та господарських функцій щодо природних ресурсів, виокремлення повноважень стосовно моніторингу та контролю.

4.Генеральна схема планування території України. Раціональне використання управління земельними ресурсами вимагає докорінної технологічної перебудови існуючої системи землекористування. При цьому основним видом землевпорядної документації, на основі якої повинно здійснюватися планування використання та охорони земель, має бути Генеральна схема землеустрою території країни .

5.Запровадження державно-приватного партнерства. За останнє десятиліття у світі відбулися зміни ролі державного й приватного секторів в управлінні земельними ресурсами, де партнерство та співпраця дозволяє розподілити виконання завдань земельної політики для досягнення максимального ефекту та спільної мети . Державний сектор в основному регулює і контролює діяльність установ державного і приватного секторів для уникнення небажаної конкуренції, оперативності реагування на потреби суспільства у послугах щодо земельних ресурсів. Державно-приватне партнерство в управлінні дозволяє раціонально використовувати матеріальні та фінансові ресурси, а також створює сприятливі умови для модернізації економічних процесів

Погодження інтересів, суспільних та приватних . У випадках, коли результатом управлінського рішення є збільшення вартості природного ресурсу, що у свою чергу призводить до підвищення вартості об'єкта оподаткування, суспільство як власник (всіх природних ресурсів) зацікавлене у цьому. Перетворення природних ресурсів на актив та пошук раціональних ,колективних і приватних інтересів засобів такого процесу вирішує проблему забезпечення добробуту індивіда та суспільства . Ціноутворення на земельні ресурси є важливим фактором ,не існує оцінки природних ресурсів, яка б враховувала всі вигоди та еколого-економічної функції, частина яких не має монетарного випраження. Загалом можна виділити такі проблеми оцінювання у природокористуванні: ціноутворення на право використання природних ресурсів; ціноутворення на послуги екосистем. Сучасні методи оцінки природних ресурсів, зокрема земель, відповідно до законодавства, не відображають їх реальної вартості. Оцінка земель, якою керуються та яка застосовується щодо державного регулювання земельних відносин (платність спеціального використання, відшкодування втрат, санкції, ринок прав), не має відповідного стимулюючого впливу на землекористувачів та не забезпечує достатньою мірою реалізації фіскальної функції

6.Вдосконалення вирішення проблеми обчислення, привласнення і розподілу земельної ресурсної ренти. Проблема міжбюджетного розподілу й використання надходжень еко платежів за забруднення та компенсації збитків, завданих землевласникам (землекористувачам), залишається актуальною. У випадку, коли кошти розподіляються нерівномірно між бюджетами різних рівнів та регіонами, необхідним є перерозподіл фінансових ресурсів з метою вирішення завдання організації збалансованого природокористування. Такий перерозподіл можливий як за існуючими критеріями та індикаторами сталого розвитку, так і за результатами аналізу вигод і витрат (фінансово-економічного) проектів природоохоронного значення, з оцінкою впливу на довкілля. Потребу регіону у фінансуванні природоохоронних заходів можна оцінювати за методиками екологічності вразливості території

8. Реалізація та розробка єдиної програми розвитку сільських районів,яка передбачає узгодження цілей аграрної, раціонально-екологічної та ресурсної політики кошти, отримані від стягнення штрафів за порушення природоохоронних вимог, необхідно залишати у розпорядженні місцевих громад у якості додаткового фінансування розвитку сільських територій.

9.Підтримка наслідків зміни клімату для національної регіональної економіки. З метою інтеграції України у процес вирішення глобальних екологічних проблем, а також національної екологічної безпеки та соціально-економічного розвитку шляхом впровадження гнучких механізмів Кіотського протоколу Рамкової конвенції ООН про зміну клімату (механізм чистого розвитку, спільне впровадження, торгівля квотами на викиди) важливо оцінити вплив господарської діяльності щодо землекористування, змін у землекористуванні та лісового господарства на баланс абсорбції й викидів СО2 та інших парникових газів. Міжурядовою групою експертів зі зміни клімату визначено, що ефективна практика полягає в характеристиці та обліку всіх земельних площ у країні .

2.2.Продаж земельних ділянок на підставі цивільно-правових договорів.

Оформлення права приватної власності на землю,це право володіння користування та розпорядження земельними ділянками є насамперед для юридичних осіб досить актуальним. Актуальним, важливим ,тому що інститут права приватної власності на землю є відносно новим для українських підприємців, та вперше юридичні гарантії права власності на землю забезпечив Земельний кодекс України.Важливим , тому що наразі чимало чинних нормативно-праввових актів не відповідають положенням Земельного кодексу., в результаті чого на практиці при оформленні права власності на землю виникають проблеми, що іноді не під силу вирішити навіть фахівцям.

Відповідно до положень Земельного кодексу України існують такі види прав на землю:

Право власності на землю;

Право користування землею;

Право земельного сервитуту.

Абсолютне право на землю ,з її природними ресурсами, це право власності громадян України на частину земної поверхні в межах території країни та на природні ресурси морської , екологічної ,економічної зони. В інституційному просторі досить поширеною позицією , відповідно до якої вважається, що абсолютними є ті права, які не підлягають обмеженню (відчуженню). Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених Конституцією України. Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави.

Земля з точки зору права розглядається у різних значеннях:

* земля як національне багатство (охоплює усі надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси), що є об'єктом абсолютного права власності Українського народу;
* земля як природний об'єкт і [природний ресурс](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D1%80%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B5%D1%81%D1%83%D1%80%D1%81" \o "Природний ресурс);
* земля в значені [земельна ділянка](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%97%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B0_%D0%B4%D1%96%D0%BB%D1%8F%D0%BD%D0%BA%D0%B0" \o "Земельна ділянка), як частина земної поверхні з визначеними (зареєстрованими) правами та обмеженнями, визначеними межами, що характеризується певним місцем розташування (має адресу та кадастровий номер)

Гарантується право власності на землю. Викорристання власності на землю не може завдавати школи правам і свободам громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні ресурси та якость землі.   Через те, що кількість землі на планеті обмежена, а населення, для якого земля є життєвонеобхідним ресурсом, постійно зростає, неминуче виникають конфлікти, пов'язані з земельними відносинами.

В більшості випадків виникнення права власності на конкретну земельну ділянку у однієї особи означає припинення права власності на цей об'єкт у іншої особи. Тому одні й ті ж юридичні факти можуть виступати одночасно підставами і виникнення, і припинення права власності на земельну ділянку.

Ст. 78 [Земельного Кодексу України](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%97%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B8%D0%B9_%D0%BA%D0%BE%D0%B4%D0%B5%D0%BA%D1%81_%D0%A3%D0%BA%D1%80%D0%B0%D1%97%D0%BD%D0%B8) встановлює зміст права власності на землю як суб'єктивного права і визначає його як сукупність правомочностей по володінню, користуванню і розпорядженню земельними ділянками в межах, визначених Кодексом.

У разі відсутності [приватизованих земельних ділянок](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D1%80%D0%B8%D0%B2%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B7%D0%B0%D1%86%D1%96%D1%8F_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%BB%D1%96" \o "Приватизація землі) громадяни України мають право отримати безоплатно у власність із земель [державної](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%94%D0%B5%D1%80%D0%B6%D0%B0%D0%B2%D0%BD%D0%B0_%D0%B2%D0%BB%D0%B0%D1%81%D0%BD%D1%96%D1%81%D1%82%D1%8C" \o "Державна власність) або [комунальної власності](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%BE%D0%BC%D1%83%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B0_%D0%B2%D0%BB%D0%B0%D1%81%D0%BD%D1%96%D1%81%D1%82%D1%8C" \o "Комунальна власність) по одній земельній ділянці з кожного виду використання. Таким чином, громадяни України мають можливість отримати безоплатно у власність шляхом приватизації до шести земельних ділянок з кожного виду використання в межах, передбачених ст. 121 [Земельного кодексу](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%97%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B8%D0%B9_%D0%BA%D0%BE%D0%B4%D0%B5%D0%BA%D1%81_%D0%A3%D0%BA%D1%80%D0%B0%D1%97%D0%BD%D0%B8).

Відповідно до [Земельного кодексу України](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%97%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B8%D0%B9_%D0%BA%D0%BE%D0%B4%D0%B5%D0%BA%D1%81_%D0%A3%D0%BA%D1%80%D0%B0%D1%97%D0%BD%D0%B8) від 1 січня 2002 р. в Україні встановлено дві форми земельної власності:

* публічна (суспільна) власність, яка охоплює державну і комунальну власність;
* приватна власність, яка охоплює власність фізичних осіб і недержавних юридичних осіб.

Право державної власності на землю — сукупність [правових норм](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BE%D0%B2%D0%B0_%D0%BD%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0" \o "Правова норма), що визначають правові підстави і порядок набуття і реалізації [права власності](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BE_%D0%B2%D0%BB%D0%B0%D1%81%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%96) на землю держави, об'єкти права власності держави на землю, суб'єкти права державної власності на землю, гарантії держави як суб'єкта земельних правовідносин, підстави і порядок припинення права власності держави на землю.

В окремих випадках, Українській державі на праві власності можуть належати земельні ділянки за її державними кордонами. У частині З ст. 18 [Земельного кодексу](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%97%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B8%D0%B9_%D0%BA%D0%BE%D0%B4%D0%B5%D0%BA%D1%81_%D0%A3%D0%BA%D1%80%D0%B0%D1%97%D0%BD%D0%B8) передбачено, що Україна за межами її території може мати на праві державної власності земельні ділянки, правовий режим яких визначається законодавством відповідної країни.

Право приватної власності на землю — сукупність правових норм, що визначають правові підстави і порядок набуття і реалізації громадянами України та [юридичними особами](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%AE%D1%80%D0%B8%D0%B4%D0%B8%D1%87%D0%BD%D0%B0_%D0%BE%D1%81%D0%BE%D0%B1%D0%B0" \o "Юридична особа) України права володіти, користуватись і розпоряджатись [земельною ділянкою](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%97%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B0_%D0%B4%D1%96%D0%BB%D1%8F%D0%BD%D0%BA%D0%B0), права і обов'язки власників земельних ділянок, об'єкти права власності на землю, гарантії захисту права приватної власності на землю, підстави і порядок припинення права власності на землю громадян та юридичних осіб.

Перша згадка поняття "постійне користування землею" з'явилось у Земельному Кодексі 1990 року у статті 7 Користування землею: "Постійним визнається землекористування без заздалегідь установленого строку.". З 1991 по 2001 рік у постійне користування земля надавалась Радами народних депутатів із земель, що перебувала у державній власност. громадянам України для  ведення  селянського (фермерського)  господарства, особистого підсобного господарства; сільськогосподарським підприємствам і організаціям; громадським об'єднанням; релігійним організаціям; промисловим, транспортним  та  іншим несільськогосподарським підприємствам, установам і організаціям; організаціям, для потреб оборони; для  ведення  лісового  господарства  спеціалізованим підприємствам; житловим,  житлово-будівельним,  гаражно-будівельним  і дачно-будівельним кооперативам; спільним  підприємствам,  міжнародним  об'єднанням  і організаціям з участю українських, іноземних юридичних і фізичних осіб, підприємствам, що повністю належать іноземним інвесторам.

Проте, 25 жовтня 2001 року з'явилась нова редакція Земельного кодексу. де користування є складовою земельних відносин. Стаття 92 Визначає поняття та умови надання земельних ділянок у постійне користування. [Право постійного користування земельною ділянкою](https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/%D0%9F%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BE_%D0%BF%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%96%D0%B9%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE_%D0%BA%D0%BE%D1%80%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%83%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%BD%D1%8F_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D1%8E_%D0%B4%D1%96%D0%BB%D1%8F%D0%BD%D0%BA%D0%BE%D1%8E) - це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку.

Однак, закон не має зворотної сили, одже громадяни ,фізичні особи та [юридичні особи](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%AE%D1%80%D0%B8%D0%B4%D0%B8%D1%87%D0%BD%D0%B0_%D0%BE%D1%81%D0%BE%D0%B1%D0%B0" \o "Юридична особа), "колективні господарства" отримали в постійне користування земельні ділянки, які не відповідали поняттю (нового з 2002року) Земельного кодексу. Вказане право могло належати юридичним особам усіх форм власності та громадянам. Стаття 92 прийнятого у 2001 році Земельного кодексу України обмежила коло суб'єктів права постійного користування лише підприємствами, установами та організаціями, що належать до державної та комунальної власності. Пунктом 6 розділу X цього Кодексу було зобов'язано громадян та юридичних осіб, які мають у постійному користуванні земельні ділянки, але за цим Кодексом не можуть мати їх на такому праві, переоформити це право на право власності або право оренди на них. Але вказана норма Рішенням Конституційного Суду N 5-рп/2005 від 22.09.2005 була визнана неконституційною.

[Визнані неконституційними положенн**я**](https://propozitsiya.com/ua/konstituciyniy-sud-ukrayini-pereoformlyati-pravo-postiynogo-koristuvannya-zemleyu-ne-obovyazkovo) регулювали відносини, пов’язані з постійним користуванням землею й стосувалися передусім господарських та особистих селянських господарств. Слід звернути увагу, що фермери не могли приватизувати ділянки понад норми визначені Земельним Кодексом, тож основні переваги приватної власності над постійним користуванням: право передачі приватизованої земельної ділянки у спадщину та можливість її продажу або передачі в заставу після зняття мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення були недоступними. Конституційний Суд України вважає, що підстав визнавати статтю 92 Земельного кодексу неконституційною немає — адже ця норма не обмежує і не скасовує чинне право постійного користування земельними ділянками, набуте громадянами в установлених законодавством випадках станом на 1 січня 2002 року, до його переоформлення. Таким чином, земельні ділянки, що їх раніше одержали в постійне користування фермери та селяни, які ведуть особисте господарство, можуть і надалі належати їм без обмеження в часі, але брати участь в нових земельних відносинах не можуть Отже право постійного користування містило не лише права, а й обов'язки і зобов'язання, обмеження, спеціальний порядок передачі (набуття) .

Що стосується третього виду прав власності на землю – сервітуту, тобто [право користування](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%BE%D1%80%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%83%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%BD%D1%8F) [землею](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%97%D0%B5%D0%BC%D0%BB%D0%B5%D0%BA%D0%BE%D1%80%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%83%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%BD%D1%8F), яке забезпечує іншому [землекористувачеві](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%97%D0%B5%D0%BC%D0%BB%D0%B5%D0%BA%D0%BE%D1%80%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%83%D0%B2%D0%B0%D1%87) можливість користування нею з певними обмеженнями, встановленими [законом](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%97%D0%B0%D0%BA%D0%BE%D0%BD_(%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BE)) або [договором](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%94%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D1%96%D1%80) та означає те , що сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду. Земельний сервітут може бути встановлений договором між особою, яка вимагає його встановлення, та власником (володарем) земельної ділянки. Сервітут може бути встановлений на певний строк або без визначення строку.

Договір про встановлення земельного сервітуту підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на нерухоме майно. У разі недосягнення домовленості про встановлення сервітуту та про його умови спір вирішується судом за позовом особи, яка вимагає встановлення сервітуту.

Також звичаєве чи законом встановлене [право користуватися](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BE_%D0%BA%D0%BE%D1%80%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%83%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%BD%D1%8F) (частково або спільно) чужим майном. Може бути встановлене щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів (земельний сервітут) або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом. Сервітут може належати власникові (володарю) сусідньої земельної ділянки, а також іншій, конкретно визначеній особі (особистий сервітут).

Основним же способом придбання права власності на землю юридичною особою є укладання цивільно-правових угод.

Відповідно до [ст. 81 Земельного кодексу України](https://docs.dtkt.ua/doc/2768-14?page=3#st81) громадяни України набувають право власності на земельні ділянки на підставі придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами; безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності; приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування; прийняття спадщини; виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельного паю частки. Іноземці та особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення у випадку придбання у власність об’єктів нерухомого майна, що розташовані не земельних ділянках.

Отже, якщо фізична або юридична особа приватного права набуває у власність об’єкт нерухомого майна  (житлового будинку (крім багатоквартирного), іншу споруду або будівлю ,а також об’єкт незавершеного будівництва, розміщений на земельній ділянці, що перебуває у приватній власності попереднього власника, право власності на таку земельну ділянку одночасно переходить до набувача об’єкта нерухомого майна без зміни її цільового призначення.

При цьому, якщо попередньому власнику належала частка на земельну ділянку у праві спільної власності, до нового власника нерухомого майна переходить право власності на туж частку земельної ділянки. Таким чином відповідна частка земельної ділянку переходить у право власності набувачу об’єкта нерухомого майна, в разі набуття ним частки у справі спільної власності такого майна.

Відповідно до [ст.ст. 93](https://docs.dtkt.ua/doc/2768-14?page=4" \l "st93" \t "_blank), [102-1 Земельного кодексу України](https://docs.dtkt.ua/doc/2768-14?page=4#st102-1) право користування чужою земельною ділянкою виникає на підставі договору оренди землі, емфітетевзиса, суперфіція.

Коли набувається право власності на об’єкт нерухомого майна, що розміщений на таких земельних ділянках, новим власником нерухомості переходить право користування земельною   ділянкою в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього власника цього об’єкта.

В такому випадку , закон не вимагає вносити зміни до договору оренди землі, емфітевзису, суперфіцію із зазначенням нового орендаря (користувача) земельної ділянки та отримувати будь-які згоди за виключенням, якщо відчужується частка у праві спільної власності на об’єкт нерухомого майна. В такому випадку набувач має право вимагати внесення змін до договору оренди землі, емфітевзису, суперфіцію з визначенням його співорендарем (співкористувачем) земельної ділянки, а до внесення змін до відповідного договору зобов’язаний відшкодовувати орендарю (користувачу) частину орендної плати (плати за користування земельною ділянкою) відповідно до належної йому частки у праві спільної власності на такий об’єкт. Якщо сторони не досягли згоди щодо внесення зазначених змін до договору оренди землі, емфітевзису, суперфіцію, договір про внесення таких змін визнається укладеним за рішенням суду за позовом набувача.

Порядок користування декількома орендарями (землекористувачами) орендованою земельною ділянкою (земельною ділянкою, що перебуває у користуванні на праві емфітевзису, суперфіцію) у такому разі визначається договором, укладеним між ними, або за рішенням суду.

Як в першому, так і в другому випадку, документи, що підтверджують набуття права власності, права оперативного управління, господарського відання на об’єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду, об’єкт незавершеного будівництва чи частку у праві спільної власності на такий об’єкт), є підставою для державної реєстрації переходу до набувача права власності або права користування земельною ділянкою, на якій розміщений такий об’єкт.

Предметом правочину, який передбачає перехід права власності на об’єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду, об’єкт незавершеного будівництва або частку у праві спільної власності на такий об’єкт), який розміщений на земельній ділянці (крім земель державної, комунальної власності), що перебуває у власності відчужувача (попереднього власника) такого об’єкта, повинна бути також така земельна ділянка (або частка у праві спільної власності на неї).

Важливими умовами договору, на підставі якого набувається право власності ,частки у праві спільної власності. на об’єкт нерухомого майна житловий будинок , іншу споруду або будівлю, об’єкт незавершеного будівництва, пов’язаного з переходом права власності на земельну ділянку або прав оренди, емфітевзису, суперфіцію земельних ділянок усіх форм власності, є кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв’язку з тим набуттям права власності на такий об’єкт, а також умова щодо одночасного переходу права власності на таку земельну ділянку.

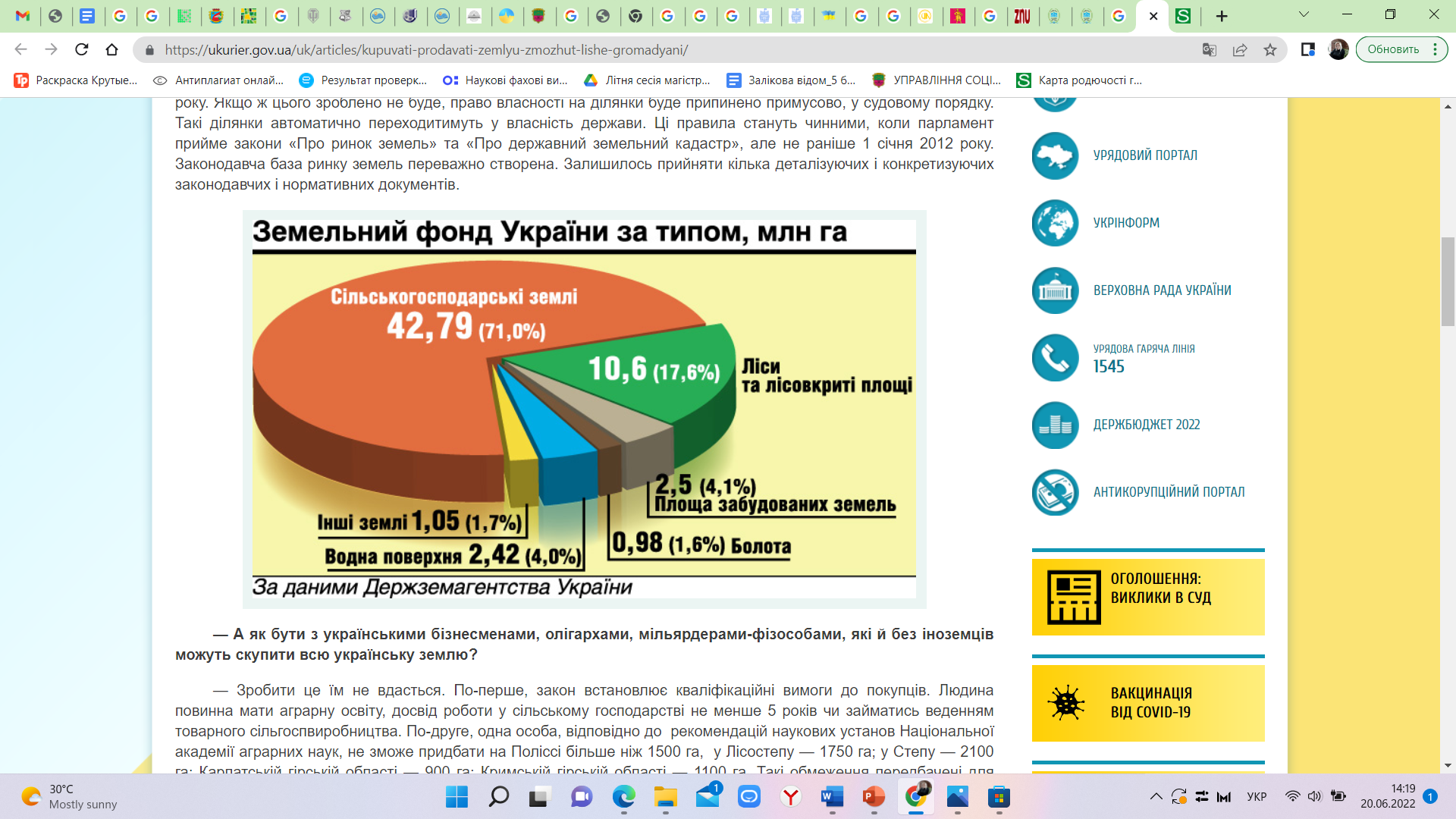
При цьому, укладення договору, що передбачає набуття права власності (частки у праві спільної власності) на об’єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об’єкт незавершеного будівництва, пов’язаного з переходом права на частину земельної ділянки, здійснюється після виділення такої частини в окрему земельну ділянку та присвоєння їй кадастрового номера***.***

Відповідно до [ст. 31-6 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»](https://docs.dtkt.ua/doc/1952-15?page=3#st31-6) державна реєстрація переходу права власності на об’єкт нерухомого майна (житловий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об’єкт незавершеного будівництва або частку у праві спільної власності на такий об’єкт, що розміщений на земельній ділянці (крім земель державної, комунальної власності) проводиться одночасно із державною реєстрацією переходу права власності (користування) на земельну ділянку (частку у праві спільної власності на неї) від відчужувача (попереднього власника) відповідного об’єкта до його набувача.

Власник землі сільськогосподарського призначення має право розпоряджатися своєю приватною власність на свій власний розсуд.

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



Наведемо приклад електронного ресурсу, де розташовані обь’яви з продажу земельних ділянок в областях України.

За допомогою електронного сервісу , можно купити або продати, зняти або здати в оренду будь-які земельні ділянки. Особлива система пошуку по кадастровим номерам, допоможе вам швидко знайти, чи подати оголошення. Рис. 2 (Кількість оголошень продажу земельних ділянок через електронний ресурс uland.ua)

Якщо розглядати дані ,то станом на вересень 2023 рокубуло зареєстровано істотну кількість заяв,з них найбільшу кількість земельних угідь було передано у спадщину — 828 тис. га. Для порівняння, за той самий час за договорами купівлі-продажу було продано лише 365 тис. га»

Середня площа ділянки за угодою купівлі-продажу становить 2,20 га.

Середня ціна угоди (інформація про які наявна у базі моніторингу земельних відносин) - 39-45 тис. грн. Найдешевшою за весь час дії ринку була земля на Херсонщині — 23 тис./га. А найдорожчі угіддя виявились на Львівщині — 132 тис.грн/га. Рис 7 (Середня ціна гектару землі)

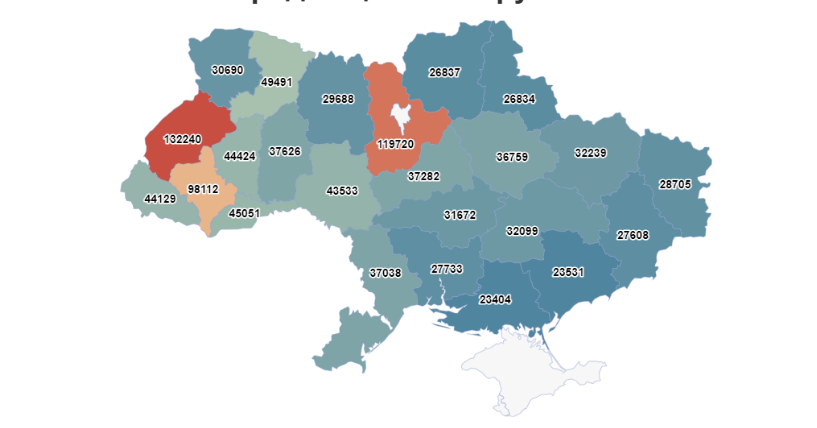
****

Рис 3 Середня ціна гектару землі.

2.3.Ринок землі: продаж земельних ділянок.

Земельна реформа сприяла стимулюванню становлення ринкових механізмів регулювання землекористування. Новаційний стан реформ, які були впроваджені, призвів до трансформації всієї системи земельних відносин, що спричинило у тому числі і низку проблем, пов’язаних зі зниженням ефективності використання земель сільськогосподарського призначення, зменшенням родючості ґрунтів, порушенням науково обґрунтованих систем землеробства тощо. У зв’язку з цим виняткової актуальності набувають питання щодо державного регулювання та механізмів функціонування земельних відносин у сільському господарстві .

Середня площа земельної ділянки, за угодою купівлі-продажу становить 2,20 га. Найдешевшою за весь час дії ринку була земля на Херсонщині — 23 тис./га. А найдорожчі угіддя виявились на Львівщині — 132 тис.грн/га.

Продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) здійснюється виключно на земельних торгах, крім випадків, встановлених [частинами 2 і 3 статті 134 Земельного кодексу України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14" \l "Text)

Не підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них у разі ([ч. 2 ст. 134 Земельного кодексу України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text))[30]:

* розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб;
* використання земельних ділянок для потреб, пов'язаних з користуванням надрами, та спеціального водокористування відповідно до отриманих дозволів;
* використання релігійними організаціями, які легалізовані в Україні, земельних ділянок під культовими будівлями;
* будівництва об'єктів, що в повному обсязі здійснюється за кошти державного та місцевих бюджетів;
* надання земельних ділянок підприємствам, установам і громадським організаціям у сфері культури і мистецтв (у тому числі національним творчим спілкам та їх членам) під творчі майстерні;
* надання земельних ділянок в оренду для реконструкції кварталів застарілої забудови, для будівництва соціального та доступного житла, якщо конкурс на його будівництво вже проведено;
* розміщення іноземних дипломатичних представництв та консульських установ, представництв міжнародних організацій згідно з міжнародними договорами України;
* надання земельної ділянки, викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності для забезпечення таких потреб;
* надання земельних ділянок державної або комунальної власності для потреб приватного партнера в рамках державно-приватного партнерства відповідно до закону;
* надання земельної ділянки замість викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності та повернення такої земельної ділянки колишньому власнику чи його спадкоємцю (правонаступнику), у разі якщо така потреба відпала;
* будівництва, обслуговування та ремонту об'єктів інженерної, транспортної, енергетичної інфраструктури, об'єктів зв'язку та дорожнього господарства (крім об'єктів дорожнього сервісу);
* будівництва об'єктів забезпечення життєдіяльності населених пунктів (сміттєпереробних об'єктів, очисних споруд, котелень, кладовищ, протиерозійних, протизсувних і протиселевих споруд);
* передачі громадянам земельних ділянок для сінокосіння і випасання худоби, для городництва;
* надання земельних ділянок суб'єктам господарювання, що реалізують відповідно до Закону України "Про особливості провадження інвестиційної діяльності на території Автономної Республіки Крим" зареєстровані в установленому порядку інвестиційні проекти. Надання такої земельної ділянки у власність здійснюється згідно із законодавством після завершення строку реалізації інвестиційного проекту за умови виконання суб'єктом господарювання договору про умови реалізації цього інвестиційного проекту на території Автономної Республіки Крим;
* поновлення договорів оренди землі, укладення договорів оренди землі на новий строк з використанням переважного права орендаря;
* передачі в оренду, концесію майнових комплексів або нерухомого майна, розташованого на земельних ділянках державної, комунальної власності;
* надання в оренду земельних ділянок індустріальних парків керуючим компаніям цих індустріальних парків;
* надання земельних ділянок зони відчуження та зони безумовного (обов'язкового) відселення території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи;
* надання в оренду земельних ділянок під польовими дорогами, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення (крім доріг, що обмежують масив), відповідно до [статті 37 цього Кодексу](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14" \l "Text);
* надання в оренду земельних ділянок під полезахисними лісовими смугами, що обслуговують масив земель сільськогосподарського призначення

Не проводяться земельні торги при наданні ,передачі земельних ділянок громадянам у випадках, передбачених [статтями 34, 36 та 121 Земельного кодексу України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14" \l "Text), а також передачі земель загального користування садівницькому товариству та дачному кооперативу. Не проводяться земельні торги при безоплатній передачі земельних ділянок особам, статус учасника бойових дій яким надано відповідно до [пунктів 19 - 21 частини першої статті 6 З](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3551-12" \l "Text)[акону України "Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту"](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3551-12" \l "Text) ([ч. 3 ст. 134 Земельного кодексу України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text)).

Земельна політика держави формується у сфері регулювання ринку земель, використання та охорони земель, землеустрою, ведення державного земельного кадастру, сплати оренди за землю, здійснення моніторингу земель і державного контролю за використанням та охороною земель. Земельна політика держави в конкретний період її розвитку багато в чому формується під впливом загальної соціально-економічної політики і безпосередньо залежить від правил розподілу й використання земельного фонду, обмеженнях і стимулах розвитку у цій галузі .

Регулювання відносин власності в земельній сфері необхідно для того, щоб створити передумови раціонального використання основного ресурсу суспільства - земель сільськогосподарського призначення для виробництва продукції сільського господарства в інтересах суспільства. Необхідно, щоб земля не виснажувалася, зберігалася екологічна рівновага. Строки повноважень власника землі теоретично безмежні, крім того, потенціал землі може мати тенденцію до підвищення

РОЗДІЛ 3.ПРОБЛЕМИ РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ , МЕХАНІЗМИ ТА ШЛЯХИ ВИРІШЕННЯ.

3.1.Організаційно-правові та економічні засади регулювання ринку землі.

Земля є фундаментальним ресурсом для розвитку багатьох галузей економіки і також є основою існування сільського господарства. Регулювання земельних відносин має фундаментальне значення для створення сприятливих умов для економічного розвитку країни та забезпечення стійкого розвитку сільського господарства.

Однією з найважливіших функцій економіки в регулюванні земельних відносин є забезпечення ефективного використання землі. Ефективне використання земельних ресурсів дозволяє забезпечувати стійкий розвиток сільського господарства та інших галузей економіки, зменшувати витрати на використання землі та збільшувати прибутковість виробництва.

Основні завдання економіки в регулюванні земельних відносин включають:

1.Розроблення ефективних механізмів використання земельних ресурсів, що включає у себе встановлення належних ставок орендної плати, впровадження інноваційних технологій та екологічно чистого виробництва.

2.Забезпечення стійкого розвитку аграрної галузі шляхом збільшення обсягів виробництва сільськогосподарської продукції та її якості, покращення доступності кредитів та інвестицій, збільшення конкурентоспроможності виробників і т.д.

3.Контроль за використанням земельних ресурсів з метою збереження їх якості та плодючості, забезпечення екологічної безпеки та запобігання виникненню екологічних проблем.

Здійснення контролюючої політики у сфері земельних відносин, включаючи встановлення обмежень на вільний обіг земель, регулювання процедури зміни цільового призначення земельних ділянок та забезпечення громадського нагляду за дотриманням законодавства про землю.

Крім того, економіка відіграє важливу роль в регулюванні земельних відносин шляхом створення механізмів ринку. Механізми ринку дозволяють ефективно вирішувати питання розподілу та використання земельних ресурсів та забезпечують їх ефективне використання в умовах конкуренції.

Однак важливо забезпечувати збереження та захист земельних ресурсів шляхом встановлення механізмів захисту землі від недобросовісного використання та забруднення.

Економічні фактори впливають на земельні відносини на різних рівнях, від місцевого до національного та міжнародного. Наприклад, на місцевому рівні економічні фактори впливають на умови надання землі в оренду, використання землі, обмеження в землекористуванні та інші аспекти земельних відносин. Національна економіка визначає умови обігу землі в цілому, створює правову базу та юридичні механізми для регулювання земельних відносин. Міжнародні фактори впливають на зовнішні земельні відносини, зокрема на умови надання землі для іноземних інвесторів, право власності на землю та інші питання.

Додатково, економіка може впливати на формування земельних відносин через ефективне використання земельних ресурсів. Ефективне використання землі, особливо за допомогою сучасних технологій, дозволяє отримати більше врожаю на одиницю земельної площі та зменшити навантаження на землі, що використовуються занадто інтенсивно..

Це може забезпечити більш раціональне використання землі та зменшити можливість конфліктів між різними зацікавленими сторонами

Крім того, економіка може сприяти впровадженню механізмів ринку в земельні відносини. Наприклад, установлення відповідної ринкової ціни на землю та її оренду може сприяти раціональному використанню земельних ресурсів, стимулювати інвестиції в сільське господарство та підвищувати продуктивність сільськогосподарської діяльності..

В цілому, економіка є важливим фактором у регулюванні земельних відносин, оскільки дозволяє забезпечити раціональне використання земельних ресурсів, встановлювати ефективні механізми розподілу та використання землі, а також стимулювати інвестиції в аграрний сектор та підвищувати продуктивність сільськогосподарської діяльності.

Метою системи стимулів, в рамках економічних інструментів регулювання земельних відносин, є сприяння ефективному і стійкому використанню земельних ресурсів, забезпечення балансу між економічними, екологічними та соціальними інтересами, а також підтримка стійкого розвитку в галузі землекористування.

В рамках системи стимулів, що застосовується для регулювання земельних відносин, можуть використовуватись різноманітні заходи, такі як:

Привілеї та пільги: Держава може надавати різні форми привілеїв та пільг з метою підтримки конкретних видів землекористування, які сприяють екологічній стійкості або соціально-економічному розвитку. Наприклад, це може включати зниження податків або надання дотацій для підтримки органічного сільського господарства[6].

Компенсаційне фінансування: може бути передбачена компенсація або відшкодування для певних землекористувань, які можуть мати негативний вплив на навколишнє середовище або суспільство. Це може включати оплату екологічних послуг або компенсацію для місцевого населення, яке постраждало негативно.

Система штрафів та санкцій: порушення правил землекористування може підлягати штрафам або санкціям. Це сприяє створенню відповідальності та належного контролю за дотриманням правил землекористування.

Конкурентні процедури: вибір конкурентних процедур, таких як аукціони або торги, може призвести до ефективного розподілу земельних ресурсів та стимулювати конкуренцію. Це допомагає забезпечити ефективне використання землі шляхом вибору найкращих інвесторів або претендентів, які надають максимальну економічну вигоду земельному ресурсу.

Механізм фінансового стимулювання: для забезпечення стабільності використання землі можуть надаватися фінансові заохочення, такі як субсидії або фінансова підтримка. Це може сприяти просуванню екологічно чистих технологій, розвитку раціональних методів землеробства та забезпеченню сталого розвитку.

Створення розумових інвестиційних механізмів: розвиток економічних інструментів може бути використаний для створення розумових інвестиційних механізмів у використанні територіальних ресурсів. Це може включати забезпечення стабільності правового режиму, захист прав власності та надання довготермінових переваг для залучення інвесторів.

Використання цих економічних інструментів дозволяє безпечне та ефективне використання земельних ресурсів, забалансовуючи економічні, екологічні та соціальні аспекти землі та сталого розвитку старого землекористування ресурсів.

Економічні інструменти системи регулювання земельних ресурсів включають широкий спектр механізмів, спрямованих на ефективне відновлення земельних ресурсів, збереження природних екосистем та сталий розвиток. Нижче наведено основні економічні інструменти, які успішно використовуються в системі регулювання доходів земельних відносин:

Оподаткування земельних ділянок: оподаткування земельних податків, стягнення орендної плати за земельні ділянки може стимулювати ефективне використання земельних ресурсів та раціональне планування використання земельних ділянок. Наприклад, встановлення вищих ставок пільг для неефективного росту підприємства може спонукати власників до розумного вирішення та розвитку цієї діяльності.

Механізми обміну правами на землю: розширення системи механізмів обміну, таких як аукціони, ліцензії або система обміну правами на землю, може забезпечити ефективний розподіл земельних ресурсів та стимулювати конкуренцію між зацікавленими сторонами в отриманні права на землю або придбанні земельних ділянок. Це допомагає забезпечити ефективне використання землі шляхом вибору найкращих інвесторів або претендентів, які надають максимальну економічну вигоду земельному ресурсу.

Механізм фінансового стимулювання: з метою забезпечення сталого розвитку території можуть надаватися фінансові стимули, такі як субсидії, гранти та безпроцентні позики для розвитку сільськогосподарського сектора та інших потреб, пов'язаних з розвитком земельних ресурсів. Ці стимулювання можуть бути спрямовані на просування екологічно чистих технологій, зменшення негативного впливу на навколишнє середовище, збереження родючості ґрунту та розвиток сталого сільського господарства. Це стимулює громадян держави до виконання заходів, що сприяють раціональному використанню земельних ресурсів.

Інструменти для планування та зонування: використання територіального планування та зонування може забезпечити ефективне використання земельних ресурсів шляхом встановлення водних ліній та регулювання для різних типів діяльності. Це можуть бути створення зон відновлення промислових зон сільськогосподарських земель, допомагає забезпечити баланс між різними типами землі та уникнути конфліктів між ними.

Програми для просування та розвитку: державні та регіональні програми для просування та розвитку земельного господарства, сільськогосподарського сектора та сільських територій можуть сприяти ефективному використанню земельних ресурсів та стимулювати розвиток сільськогосподарських підприємств, просування сучасних технологій, підвищення якості продукції та збільшення економічного прибутку землі.

Ці економічні інструменти взаємодіють з юридичними, соціальними та екологічними інструментами системи регулювання землі, створюючи комплексний підхід для забезпечення ефективного та стабільного використання земельних ресурсів. Взаємодія цих інструментів сприяє забезпеченню балансу між економічними, соціальними та екологічними інтересами, а також сприяє сталому розвитку земельних ресурсів. Наприклад, юридичні інструменти встановлюють правову основу для економічного використання, а економічні інструменти забезпечують фінансову підтримку та стимулюють поліпшення у використанні землі з точки зору відповідності правовим нормам та екологічній стійкості. Соціальні інструменти сприяють захисту інтересів мас та приваблюють населення з правильними соціально-прийнятними цінностями до земельних ресурсів.

Таким чином, взаємодія економічних, юридичних, соціальних та екологічних інструментів створює загальну систему регулювання земельних ресурсів як шлях до досягнення ефективного використання землі, збереження природних ресурсів, покращення розвитку та забезпечення балансу і безпеки між різними інтересами зацікавлених сторін.

Важливим фактором для досягнення ефективного управління територією та забезпечення її сталого розвитку є взаємодія економічних та правових аспектів у системі регулювання земельних ресурсів. Основними методами підтримки регулювання земельних відносин є, поперше це юридична ,нормативно-правова підтримка, яку необхідно забезпечити юридичну підтримку, для забезпечення доступност\і економічного та правового законодавства, яке дозволяє досягти спільних цілей. Це включає захист економічних принципів та цілей сталого розвитку при формулюванні правових норм та політики землекористування[6].По друге, створення ефективних економічних інструментів: економічні інструменти, такі як податки, збори, субсидії, можуть бути успішно використані для регулювання земельних доходів. Наприклад, встановлення екологічних податків на неправильне використання землі може стимулювати екологічно чисті практики використання та розвитку території.

Взаємодія економічних та правових аспектів сприяє стабільному та ефективному розвитку земельних ресурсів, забезпечуючи баланс між економічними, соціальними та екологічними цілями.

Розвиток економічно ефективних механізмів: розробка економічно ефективних механізмів, що сприяють досягненню збалансованого використання територіальних ресурсів. Це можуть бути механізми торгівлі правами на землю, планування для оптимізації використання землі та аукціони.

Забезпечення ефективного контролю та виконання: важливо мати ефективні механізми контролю за дотриманням правових норм та економічних інтересів щодо використання землі. Це також може включати проведення аудитів, моніторинг для отримання ліцензій та дозволів, накладання санкцій за порушення правил. Крім того, важливо забезпечити ефективний механізм вирішення спорів та конфліктів, які виникають між зацікавленими сторонами щодо використання територіальних ресурсів.

Розвиток інституційної підтримки: ефективна взаємодія економічних та правових аспектів для створення позитивного співробітництва між різними інституціями. Важливо забезпечити взаємодію між органами влади, регуляторними органами, судовими органами, громадськістю та іншими зацікавленими сторонами для прийняття спільних рішень, координації та вирішення проблемних ситуацій.

Підвищення видимості та свідомості: для успішної взаємодії економічних та правових аспектів необхідно підвищити свідомість та видимість всіх зацікавлених сторін. Можна покращити спосіб проведення інформаційних кампаній, семінарів, початкових програм та інших підходів, спрямованих на розширення знань про використання землі, економічні та правові аспекти, а також розуміння важливості їх взаємозв'язку.

Постійне вдосконалення системи: система регулювання відносин земель вимагає постійного вдосконалення та адаптації до змін в економічних та правових умовах. Регулярне оновлення законодавства, вдосконалення інноваційних підходів та впровадження нових економічних інструментів можуть привести до покращення взаємозв'язку економічних та правових аспектів.

Використання сучасних технологій, таких як геоінформаційні системи, дистанційне зондування, аналітичні інструменти тощо, може покращити взаємозв'язок економічних та правових аспектів. Ці технології дозволяють збирати, аналізувати та візуалізувати дані про земельні ресурси, що призведе до більш обґрунтованого прийняття рішень та створення ефективних механізмів контролю.

Отримання від спільноти: активна участь спільноти у процесі регулювання відносин земель може призвести до більш чіткого та позитивного прийняття рішень. Представники спільноти, неприбуткові організації та зацікавлені сторони залучаються до консультацій, планування та моніторингу діяльності, пов'язаної з ресурсами землі, що поліпшує взаємодію між економічними та правовими аспектами.

Міжнародне співробітництво: земельні відносини не зупиняються на національному рівні, їх аспекти можуть мати транскордонний характер. Співробітництво з іншими країнами та міжнародними ініціативами сприяє обміну досвідом, впровадженню кращих практик та спільному вирішенню загальних проблем. Міжнародне співробітництво сприяє покращенню взаємозв'язку економічних та правових аспектів у сфері регулювання земельних відносин.

Ці методи можуть використовувати взаємодію економічних та правових аспектів у системі регулювання земельних доходів. Активне просування цих методів допоможе досягнути подальшого прогресу:

Ефективний розвиток ресурсів території: взаємодія економічних та правових аспектів, щоб забезпечити раціональний розвиток території, гарантувати оптимальний розподіл земельних прав та стимулювати економічну діяльність. Це сприятиме підвищенню продуктивності сектора земельних ресурсів та забезпеченню ефективного використання земельних ресурсів.

Покращення стабільності та прозорості: взаємодія економічних та правових аспектів у створенні стабільного та прозорого правового середовища. Це допоможе зменшити корупцію, недобросовісну конкуренцію та незаконне заволодіння землею, забезпечуючи більшу безпеку для всіх учасників ринку земель.

Стимулювання інвестицій та економічного зростання: взаємодія економічних та правових аспектів для залучення інвестицій у земельний сектор. Чіткі правові норми та стабільне економічне середовище стимулюють підприємства інвестувати у земельні проекти, що сприяє економічному зростанню та розвитку регіонів.

Безпека розвитку сталого сектору: взаємодія економічних та правових аспектів для досягнення балансу між економічними інтересами та збереженням природних ресурсів. Це допоможе забезпечити стале використання землі, екологічну стійкість та збереження біорізноманіття. За допомогою впровадження економічних інструментів, таких як платежі за комунальні відходи, екологічні податки та стимули для старого використання землі, можна зберегти найцінніший ресурс і забезпечити стале використання землі на довгий термін. Крім того, взаємодія економічних та правових аспектів сприяє створенню правової інфраструктури для землі, дозволяючи врахувати інтереси різних зацікавлених сторін та забезпечувати потреби сільськогосподарських культур. Важливо забезпечити відповідальність перед законом, захист прав власності та стимулювання інвестицій. Для покращення взаємодії економічних та правових аспектів системи регулювання земельних доходів можна використовувати такі методи:

Зручність законодавства: необхідно забезпечити взаємну зручність економічних та правових норм, що регулюють земельні відносини. Це включає аналіз та перегляд протирічь між законодавчими актами, вдосконалення нормативно-правової бази і встановлення чітких та однозначних правил для всіх учасників земельного ринку.

Забезпечення ефективного контролю: важливо розробити ефективну систему контролю за використанням земель та збереження правил їх використання. Це може включати створення незалежних органів для аудиту та контролю, встановлення механізмів моніторингу та спостереження, а також періодичну перевірку земель та діяльності суб'єктів, які займаються сільським господарством. Ефективний контроль допоможе уникнути незаконного пошкодження, знищення земель та забезпечити їх безпеку.

Підсилення співпраці та обміну інформацією: важливо забезпечити ефективну співпрацю між економічними та правовими структурами, державними органами, науковими установами, громадськістю та іншими зацікавленими сторонами. Це може включати створення платформ для обміну інформацією, консультацій та діалогу, розробку рекомендацій та більш детальних політик щодо регулювання земельних доходів[8].

Спрощення процедур та зняття бюрократичних перешкод: необхідно спростити процедури регулювання земельних концесій та змінити бюрократичні процеси. Також можна передбачити скорочені терміни для розгляду заявок та виду документів, автоматизацію процесів та надання електронних систем для подання та обробки.

Підтримка добровільних ініціатив: необхідно підтримувати добровільні ініціативи з боку суб'єктів господарювання, які володіють значними земельними активами. Це може бути програма сприяння роботам на землі, фінансова підтримка для реалізації екологічних та інноваційних проектів, а також обмін знаннями та передача найкращих практик.

Взаємодія економічних та правових аспектів системи регулювання земельних ресурсів є важливим фактором для досягнення стабільного розвитку, ефективного використання земельних ресурсів та забезпечення баланс. Впровадження запропонованих методів може сприяти поліпшенню взаємовідносин та забезпеченню ефективної роботи системи регулювання земельних відносин.

3.2.Проблеми та шляхи вирішення правового регулювання ринку землі**.**

Механізм регулювання, суть і значення інвестицій та їх залучення в умовах сучасної економіки України все важливішим тa більш проблемним стає питання пошуку нових джерел формування і нарощування темпів і потужної динаміки у зв’язку із обмеженістю внутрішніх ресурсів та підвищеним рівнем ризиків як для внутрішніх, так і для зовнішніх інвесторів. В той же час, інвестиції на сучасному етапі розвитку світового господарства займають все більш визначальну тa помітну роль в числі факторів, що здатні забезпечити продукування якісно нових результатів господарювання тa формувати додану вартість, додаткові прибутки і джерела фінансових ресурсів.

Поняття «інвестиції» в Україну прийшло із прийняттям незалежності тa проголошенням курсу на побудову економіки ринкового типу. Вільний доступ до ринків та відкритість забезпечили можливість інвестування в різні сфери як внутрішнім так і зовнішнім інвесторам. Базою компетентного розв’язання проблеми реформування економіки на засадах ринку землі ,передусім створення належного ринкового середовища в економічних процесах країни, є перш за все розвиток приватної власності на землю, запровадження ринку обміну прав на землю і використання її для зростання інвестиційної привабливості .

Наступним важливим фактором є інвестиції - це значно ширша економічна категорія, ніж довгострокове вкладення капіталу, чи капітальні вкладення, оскільки вони можуть впроваджуватись у найрізноманітніших формах: реальній, фінансовій, інтелектуальній, інноваційній, і на відміну від капітальних вкладень інвестиції здійснюються у проекти, індикaтором росту яких є: прибуток, дохід, дивіденди, проценти, економічний, соціaльний, інноваційний, екологічний ефекти . Саме виділення цільової характеристики для інвестицій є ще однією потужною складовою для значної кількості трактувань їх сутності.

Інвестування здійснюється на підставі управлінського рішення, яке приймається в результаті проведення низки процедур щодо стану ринку, конкурентного середовища, очікуваних економічних характеристик інвестиційного проекту та вигід. При цьому, в будь-яких умовах існує поряд з досліджуваним ще хоча б один варіант розміщення наявних ресурсів. Таким чином, на основі характеристики властивостей інвестицій, виділення їх основних ознак, визначення основних позицій, на які звертають увагу сучасні науковці, доцільно сформувати їх наступне визначення: інвестиції - це сукупність вільних ресурсів, втілених в різних формах (грошовій, майновій, інтелектуальній), які, як наслідок економічно обґрунтованого рішення, або економічно обумовленої потреби, розміщуються в проекти, що характеризуються властивостями, поєднання яких із такими ресурсами здатне забезпечити отримання економічних, соціальних та інших вигод для інвестора, об’єкта інвестування та інших сторін.

Аналізуючи дослідження та вивчаючи розуміння та значимості інвестицій , як іноземних, зовнішніх, так і внутрішніх, в економіці країни, основну їх роль, з урахуванням розуміння сьогодення економіки, можна визначити через дві функції, які вони здатні реалізувати: подолання негативних явищ тa тенденцій в економічному житті суспільства і формування позитивних зрушень та зростання в економічній сфері країни.

Разом з цим, завдання, що їх спроможні розв’язати інвестиційні вливання в економіку, їх можна деталізувати і представити так:

нейтралізація негативних явищ, зумовлених різними факторами, що породжені перехідним періодом в економічних формаціях;

модернізація економіки країни і як наслідок, забезпечення зростання потенційних можливостей до пожвавлення виробничої складової економіки (промисловості, сільського господарства;

формування розвиненого фінансового сектору, що здатен виступати ефективним донором усіх сфер економічного життя суспільства;

продукування (створення) фінансових ресурсів для фінансування невиробничих, некомерційних, соціальних програм;

розвиток нових векторів економічного життя суспільства;

інтеграція держави в систему світового господарства та формування міждержавних економічних зв’язків.

Інструмент збагачення держави- це нвестиції, залучення яких , з урахуванням стратегічних потреб держави, дозволить не лише підвищити рівень економічного розвитку, активізувати економічні процеси, але й створити умови для формування інноваційної економіки. З метою досягнення останнього, доцільно використовувати можливості державного регулювання. Важливим для цього є правильне визначення його мети та цілей, вибір відповідно до них форм, методів, засобів й інструментів та формування організаційно- економічного механізму регулювання з урахуванням факторів впливу та необхідності корегування їх дії в напрямку збільшення джерел залучення інвестицій, їх оптимізації, визначення пріоритетних напрямів інвестування в рамках економіки держави.

Державна політика впливає на інвестиційний процес як прямо через державний сектор економіки, так і побічно, через свої інституції: органи виконавчої влади тa місцевого самоврядування, Національний банк, Фонд державного майна, антимонопольний комітет.

Складові елементи цього механізму державного регулювання залучення інвестицій.В Україні, як і в усіх сучасних державах, відсутній вільний ринковий механізм господарювання. Він, в тій чи іншій мірі, в залежності від зовнішньоекономічних тa внутрішньо економічних обставин і загальносвітових тенденцій в економічному просторі, підлягає регулюванню з боку держави.

Інституціями, що є суб’єктами регулювання інвестиційної діяльності Україні виступають: також Міністерство економічного розвитку і торгівлі України, Міжвідомча комісія з питань державних інвестиційних проектів, Державне агентство з інвестицій тa управління національними проектами (до квітня 2015 р.), Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку, Рада експортерів та інвесторів України при МЗС, регіональні агентства, Державна служба фінансового моніторингу України та ін

Між суб’єктом державного регулювання інвестиційної діяльності тa суб’єкт інвестиційної діяльності є різниця, це дві різні категорії. Суб’єкт державного регулювaння використовує різні методи, форми та інструменти з метою активізації суб’єктів щодо здійснення інвестування.

Варто відзначити, що в законодавстві України, зокрема в законі України «Про інвестиційну діяльність» [34] визначено форми державного регулювання залучення інвестицій (таб4).



Таблиця 4.Форми державного регулювання інвестиційної діяльності в Україні.

Економічний організацій механізм державного регулювання можуть формувати досить розрізнені та деталізовані складові. Дослідження сучасної економічної думки дозволяє робити висновок про наявність значних напрацювань щодо них. Проте, включення в даний механізм всіх пропонованих елементів в практичній реалізації зробить його мало дієвим. Тому, слід зауважити, формуючи організаційно-економічний механізм державного регулювання залучення інвестицій, варто звертати увагу на основні фактори, що впливають на обсяги інвестування в економіку держави та на пріоритети розвитку економіки в цілому. У відповідності до цих двох складових та за основу визначених форм вже обирати методи та засоби державного регулювання і вже з їх використанням формувати сприятливі умови для наповнення економіки інвестиційним ресурсом.

3.3.Перспективи розвитку ринку землі в Україні.

Економічна категорія розширеного відтворення, інвестиції , яка є основним інструментом формування мікро та макроекономічних пропозицій і визначає темпи економічного росту [10]. Відповідно до Закону України «Про іноземні інвестиції», до іноземних інвестицій відносяться усі види цінностей, вкладених безпосередньо іноземними інвесторами в об'єкти підприємницької й інші види діяльності з метою одержання прибутку (доходу) чи досягнення соціального ефекту. При цьому під капіталом у фінансовому значенні розуміють активи фірми, підприємства. В економічному значенні капітал втілений у засобах виробництва, тобто основних і оборотних виробничих фондах. У практичній діяльності інвестиції – це довгострокові вкладення підприємства в придбання основних і оборотних засобів. Іншими словами, ці вкладення є не лише поповненням засобів для розширення і реформування матеріально-технічної бази, але і витратами, що є основою подальших перспектив ефективної роботи. До основних факторів які негативно впливають на надходження іноземних інвестицій, а точніше бажання розвинутих країн інвестувати саме в АПК України, можна віднести:

- невизначеність і нестабільність законодавства в сфері АПК, невизначеність у питаннях власності, особливо на природні ресурси;

- високі темпи інфляції, що є значно вищими, ніж у країнах ЄС;

- скорочення платоспроможного попиту населення на продовольство;

- високі відсоткові ставки за кредитами;

- непередбачувані зміни в податковій політиці держави;

- збереження монополізованої структури промислового сектору вітчизняного АПК;

- відсутність ринкових механізмів, що регулюють цінові відносини сільськогосподарських, переробних, торгово-закупівельних підприємств;

- неконвертованість національної валюти;

- зниження прибутків вітчизняних виробників через необґрунтовано високу частку імпортного продовольства на внутрішньому українському ринку;

- гострий дефіцит необхідної інвесторам та самим підприємцям комерційної, юридичної, ринкової інформації;

- незавершеність процесів інституційних перетворень у сільському господарстві і в суміжних галузях АПК.

Інвестиційна діяльність – це вид економічної діяльності, що безпосередньо пов'язаний та залежить від тенденцій та процесів на ринку. Вкладати кошти у виробництво, не зробивши прогнозних розрахунків на перспективу, досить ризиковано та не розумно. Саме тому кожен інвестор прагне бути впевненим у прибутковості інвестованого проекту, а для цього проводиться ряд розрахунків та аналіз низки факторів. Проте нині існує великий ризик капіта ловкладень у сільськогосподарське виробництво, який оцінюють як надто високий, передусім через політичну й правову нестабільність держави. У законодавстві немає визначеного підходу до зовнішньоекономічної та інвестиційної діяльності, не простежується чітка позиція держави щодо підтримки іноземного інвестора. Відсутні широкомасштабні програми залучення інвестицій в основні галузі АПК, а сільське господарство не увійшло до переліку інвестиційно-привабливих галузей. Ще на початку військових дій на Сході України було зрозуміло, що це призведе до зниження зацікавленості інвесторів, оскільки прогнозування розвитку подій у таких умовах неможливе. Темпи відтоку інвестицій в сільському господарстві були навіть більшими, ніж в цілому в економіці. Обсяг прямих іноземних інвестицій в сільське, лісове і рибне господарства України станом на кінець першого півріччя 2014 р. зменшився на 104,1 млн дол. США (13,4%) порівняно з обсягом інвестицій на початок року . Прямі іноземні інвестиції в усіх видах економічної діяльності держави зменшилися за перше півріччя 2014 р. на 11,9%, до 50 млрд дол. США, а частка сільського, лісового та риб- ного господарства в них зменшилася з 1,4% до 1,3%. Капітальні інвестиції в сільське господарство, полювання та надання пов'язаних з ними послуг в січні-червні 2014 р. склали 6,3 млрд грн, що на 18% менше, ніж за аналогічний період минулого року. Це є наслідком зменшення прибутковості аграрного виробництва і погіршення умов доступу до кредитних ресурсів. За останні півроку українські аграрні компанії подешевшали на 1,1 млрд. дол. США (на 22,2%) . Окрім очевидного впливу військово-політичної та макроекономічної ситуації, на інвесторів впливають також перманентні пропозиції Мінфіну щодо перегляду системи оподаткування в АПК, а також випадки продовження тиску силових інстанцій на реальний бізнес [18]. Одним з показників, який найбільш чітко відображає поточну ситуацію з інвестиційним, політичним та економічним кліматом, є капіталізація публічних компаній. За даними Українського клубу аграрного бізнесу, поки на світових біржах представлено лише 15 українських публічних аграрних компаній. З жовтня 2019 їх капіталізація зменшилася на 2,5 млрд дол. США (на 39,1%) і станом на кінець серпня 2020 становила 3,9 млрд дол. США. Як зазначають експерти, ця тенденція не зупиняється, і фактично кожна аграрна компанія демонструє зменшення вартості своїх цінних паперів Сьогодні Україна активно розглядає можливості інтегрування з ринками Європейського Союзу. Це, перш за все, передбачає створення умов для активізації залучення в аграрний сектор інвестицій, забезпечення вільного руху капіталів, розвиток ринку фінансових послуг, запровадження сучасних технологій та європейських соціальних стандартів життя в сільських місцевостях. Держава має рухатися насамперед в напрямі відтворення нормальних умов для підприємця. Таких умов, які давали б змогу вести ефективний прибутковий бізнес. Тенденція настороженості по відношенню до українського ринку все ще залишається в зв'язку з досить складною економічною і політичною ситуацією. Тому особливо високого інтересу до реалізації інвестиційних проектів в Україні ми сьогодні не бачимо. Всі розуміють, що це важливий ринок, що він розвивається, але при цьому приходу серйозних міжнародних гравців, на жаль, не спостерігається, що, безумовно, позначається на обсягах фінансу- вання, які може запропонувати ЄБРР. Водночас, банк орієнтується на попит ринку та на те, наскільки працюючі в Україні компанії готові залучати кошти.

У зв’язку зі складною ситуацією, починаючи з пандемії у всьому світі масштабних проектів від українського агробізнесу з 2021 очікувати було не слід, а ті, які все ж реалізовуватимуться, будуть набагато скромнішими. Враховуючи особливості вітчизняної економіки, банк може дозволити собі щорічний загальний обсяг вкладень на рівні 1 млрд євро, в т. ч. 200–300 млн євро – без- посередньо в АПК [14]. Нагадаємо, в 2020 ЄБРР інвестував в АПК України 273 млн євро [18]. Активізація інвестиційної діяльності є не лише основною умовою виведення сільського господарства з глибокої кризи, а й стає найважливішим визначальним чинником його подальшого розвитку. Потрібне не лише реформування громадського укладу в селі шляхом інституціональних перетворень, що було пріоритетом у початковий період аграрної реформи, а й залучення в аграрний сектор великомасштабних інвестицій, гостру потребу в яких відчувають практично всі галузі АПК, чи це сільське господарство, переробна промисловість або фондоутворюючі галузі житлової сфери села. Тому формування передумов для масового припливу інвестицій в аграрний сектор має стати найважливішим елементом стратегії державної аграрної політики на сучасному етапі. Насамперед, необхідно забезпечити на державному рівні ширші інвестиційні можливості для відновлення основного капіталу сільськогосподарських підприємств та його нарощування за рахунок власних і залучених коштів, зокрема іноземного капіталу. Цього значною мірою можна досягнути шляхом впровадження нового, адекватного ринковій системі економічного механізму господарювання, який враховує специфіку сільського господарства. Окрім того, інвестиції в сільське господарство дозволять гармонійно вирішити економічні та соціальні проблеми села. Скоротяться внутрішня міграція населення, смертність, зросте народжуваність, збільшиться кількість робочих місць, зросте споживання зернопродуктів на душу населення до рівня науко- вообгрунтованих норм харчування, що є головним критерієм стійкості земле- робства. У даний період пріоритетним напрямом інвестування в сільське господарство є оновлення та модернізація сільськогосподарської техніки. На нинішньому етапі дуже важливо здійснити технічне переозброєння і реконструкцію тваринницьких ферм і комплексів, замінити парк якісними машинами нової генерації. Це пояснюється тим, що польові роботи, виконані якісно та у встановлені агротехнічні терміни, гарантують стабільну врожайність. Особливо це стосується збиральної техніки. Її сучасний стан обумовлює великі втрати врожаю та зниження врожайності з 1 га землі. Перспективним напрямом інвестиційної діяльності на підприємствах АПК є впровадження прогресивних енергоощадних технологій вирощування сільськогосподарських культур, спрямованих на економію ресурсів та зберігання і підвищення родючості ґрунтів при достатньому рівні врожайності. Важливим чинником відновлення економіки аграрного сектору й стимулювання економічного зростання є державна кредитна політика, що має бути логічним продовженням інноваційно-інвестиційної політики шляхом надання кредитів за пільговими відсотковими ставками на основі їх диференціації за такими ознаками, як рівень родючості земель, частка власних коштів в кошторисній вартості будівництва сільськогосподарських об'єктів, питомої ваги виручки господарств і переробних виробництв в вартості реалізованої сільськогосподарським підприємством продукції; відкритті та пролонгації програм кредитування та видачі цільових кредитів для спорудження об'єктів, що мають народногосподарське значення; запровадження іпотеки із заставою нерухомості, включаючи землю. Доцільною є державна підтримка лізингу як одного з напрямів системи сільськогосподарського кредиту. Необхідно підвищити роль державного цільового бюджетного фонду підтримки виробників сільськогосподарської продукції на фінансування придбання технічних засобів і устаткування, активно використовувати цільову кредитну лінію, мобілізувати місцеві джерела фінансування. З метою стимулювання інвестиційної діяльності в сільське господарство необхідно звільнити від оподаткування прибуток, який направляють на придбання нової техніки та капітальне будівництво. Слід забезпечити дієвість амортизаційної політики: періодично проводити індексацію відновлювальної вартості основних фондів і амортизаційних відрахувань, активно застосовувати прискорену амортизацію, запровадити режим спеціального збереження і витрат коштів амортизаційного фонду. У разі продовження існуючої кризи в аграрному секторі виникне необхідність активнішого державного регулювання, як шляхом застосування стимулюючих заходів, так і прямого вкладення капіталу. Державні гроші мають спрямовуватися, передусім, на оновлення технічного потенціалу села; завершення будівництва раніше розпочатих об'єктів, передбачених цільовими програмами; зміцнення матеріально-технічної бази сільськогосподарської науки, насінництва; будівництво житла в селах; підтримку бізнесу; фінансування напрямів діяльності, де активність індивідуальних інвесторів є найменшою; ліквідація наслідків аварій, стихійних лих, екологічних катастроф, створення об'єктів і систем, які забезпечують екологічну безпеку виробництва. Інвестиційну політику найближчими роками слід здійснювати з урахуванням таких принципів:

- послідовної децентралізації інвестиційного процесу;

- збільшення частки власних коштів підприємств у загальному обсязі капітальних вкладень;

- підвищення ролі амортизаційних відрахувань як одного з джерел фінансування інвестицій;

- направлення державних інвестицій на виробничі цілі на основі повернення централізованих капітальних вкладень;

- розширення практики спільного державно-комерційного фінансування проектів;

- охоплення інноваційним процесом всього технологічного ланцюжка АПК (підготовка – виробництво – реалізація продукції) з необхідністю ведення єдиної бази даних;

- посилення державного контролю над цільовою витратою коштів державного бюджету, вкладених у інвестиції;

- розширення практики страхування і гарантування інвестиційних проектів;

- стимулювання іноземних інвестицій;

- облік сезонних факторів та регіональних особливостей ведення сільського господарства;

- проведення ретельного аналізу інвестиційних ризиків з метою їх зниження.

Для вирішення проблеми залучення іноземних інвестицій необхідно прийняти відповідні заходи, які б підвищили інвестиційну привабливість, як підприємств, галузей, так і країни в цілому.

Враховуючи досвід більшості зарубіжних країн, необхідно розробити комплексну програму залучення іноземних інвестицій як в країну, так і в окремі регіони та галузі, яка орієнтовно повинна складатися з таких дій:

1) створення стабільної та чіткої законодавчої бази, що стосується не лише інвестування, а й функціонування усієї економіки загалом;

2) максимальне спрощення бюрократичних процедур відносно інвестиційного процесу;

3) забезпечення адекватного фінансування пріоритетних для розвитку економіки України галузей, в т.ч. АПК;

4) боротьба з корупцією та злочинністю;

5) удосконалення та спрощення податкової системи країни, а також зменшення податкового тиску на підприємства;

6) сприяння розвитку стабільного та прозорого фондового ринку, який би відповідав міжнародним стандартам;

7) формування системи страхування інвестиційних ризиків;

8) створення спеціальних економічних зон в депресивних регіонах.

Для створення сприятливого інвестиційного клімату та його стабілізації потрібен тривалий період часу, тож навіть за умови, що всі вище перераховані дії будуть виконані, очікувати на швидкий результат не варто.

ВИСНОВОК

Формування механізмів регулювання земельних відносин та функціонування 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 землекористування.  
Однак, 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.  
Слід зазначити, системи регулювання земельних відносин є складними і багатогранними, а їх ефективність залежить від гармонійного поєднання економічних та правових аспектів. Поліпшення цієї взаємодії сприятиме досягненню стійкого розвитку, збереженню земельних ресурсів та задоволенню потреб сучасного суспільства. Інвестиції 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 законодавство, 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.

ПЕРЕЛІК ЛІТЕРАТУРИ

1. Бінчароська Т.А. Теоретичні підходи до тлумачення економічної сутності об’єктів земельних відносин: землі, земельних ресурсів та земельних ділянок. Ефективна економіка. 2017. № 10.
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. Омельчак К. Механізми державного регулювання ринку земель: підходи до визначення сутності / К. Омельчак // Державне управління та місцеве самоврядування. — 2016. — Вип. 2. — С. 112—120.
22. 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.
23. Титаренко Т.Г. Поняття та сутність і зміст державної політики регулювання земельних відносин в Україні. Державне управління: удосконалення та розвиток. № 8. 2015.
24. 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.
25. 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/>
26. Управління земельними ресурсами : навчальний посібник / за ред. А.М. Третяка. Вінниця : Нова Книга, 2006. URL:
27. Основи місцевого самоврядування сільських громад : навчальний посібник / кол. авт. ; за ред. М.К. Орлатого. Київ : Вид-во НАДУ, 2005. 386 с.
28. Про охорону земель : Закон України від 19.06.2003 № 962-IV. URL: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/962215.
29. Докладніше: <https://kodeksy.com.ua/zemel_nij_kodeks_ukraini/statja-134.htm>
30. Земельний кодекс України
31. Конституція України
32. Закон України "Про землевпорядкування". Верховна Рада України, 2003.
33. Закон України "Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту"
34. Про інвестиційну діяльність : Зaкон Укрaїни №1560-XII від 18.09.1991р.[Електронний ресурс]. - Режим доступу : http://zakon.nau.ua/search/.
35. Бюджетний кодекс України : Закон України від 8 липня 2010 року № 2456-VI. URL: https://zakon.rada.gov.ua/.
36. Право сільськогосподарського землекористування в Україні: теоретичні та практичні аспекти
37. Офіційний веб-сайт Держгеокадастру України - <https://land.gov.ua/>
38. Офіційний веб-сайт Міністерства розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України - <https://www.me.gov.ua/>
39. Офіційний веб-сайт Всесвітньої банку - <https://www.worldbank.org/>
40. Моніторинговий інститут розвитку суспільства - <https://www.irds.org.ua/>

**Декларація**

**академічної доброчесності** **здобувача**

**вищої освіти ЗНУ**

Я, Ярошик Руслан Миколайович , студент\_\_\_2\_\_\_курсу магістратури, форми навчання\_\_денна\_\_, факультету\_\_економічного\_\_,

спеціальності\_051 «Економіка», адреса електронної пошти Ruslan.yaroshik@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\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ярошик Р.М.

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