

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЗАПОРІЗЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

ЕКОНОМІЧНИЙ ФАКУЛЬТЕТ

Кафедра міжнародної економіки, природних ресурсів та економіки
міжнародного туризму

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА МАГІСТРА

На тему: «Ринок земель сільськогосподарського призначення: законодавство,
інфраструктура, інституції»

Виконала: студентка 2 курсу,
групи 8.0518-МЕ-з
спеціальності 051 «Економіка»
освітньо-професійної програми
«Міжнародна економіка»
Белая Анжела Олегівна

Керівник: ст. викладач кафедри
міжнародної економіки, природних
ресурсів та економіки міжнародного
туризму, к.е.н.
Худолей Л.В.

Запоріжжя
2019 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 «Міжнародна економіка»

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри _____ Д.І. Бабміндра

« ____ » _____ року

**ЗАВДАННЯ
НА КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ СТУДЕНТУ**

Белой Анжелі Олегівні

1. Тема роботи (проекту) «Ринок земель сільськогосподарського призначення: законодавство, інфраструктура, інституції»»

керівник роботи (проекту) Худолей Ліна Володимирівна
затверджена наказом по інституту від «04» липня 2019 р. № 1111-с

2. Строк подання студентом роботи (проекту) 05.12.2019

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

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

1. Теоретичні основи ринку земель сільськогосподарського призначення.

2. Практичні аспекти розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення.

3. Формування ринку сільськогосподарських земель.

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

Графічний матеріал використано у другому розділі при аналізі ринку земель України та Запорізького регіону.

6. Консультанти розділів роботи (проекту)

Розділ	ППП, посада консультанта	Підпис, дата	
		Завдання видав	Завдання прийняв
Вступ	К.е.н., ст. викладач Худолей Л.В.	14.09.2019	14.09.2019
I розділ	К.е.н., ст. викладач Худолей Л.В.	23.09.2019	23.09.2019
II розділ	К.е.н., ст. викладач Худолей Л.В.	30.10.2019	30.10.2019
III розділ	К.е.н., ст. викладач Худолей Л.В.	18.11.2019	18.11.2019
Висновки	К.е.н., ст. викладач Худолей Л.В.	20.11.2019	20.11.2019

7. Дата видачі завдання 08.07.2019

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№ з/п	Назва етапів дипломного проекту (роботи)	Термін виконання етапів проекту (роботи)	Примітка
1	Вибір теми	20.06.2019	20.06.2019
2	Складання робочого плану	28.06.2019	28.06.2019
3	Підбір літератури та вивчення літературних джерел	04.09.2019	04.09.2019
4	Складання плану	09.09.2019	09.09.2019
5	Виконання вступу	14.09.2019	14.09.2019
6	Виконання розділу 1	23.09.2019	23.09.2019
7	Виконання розділу 2	30.10.2019	30.10.2019
8	Виконання розділу 3	18.11.2019	18.11.2019
9	Формулювання загальних висновків	20.11.2019	20.11.2019
10	Подання роботи на кафедру на передзахист	31.10.2019	31.10.2019
11	Попередній захист роботи на кафедрі	19.11.2019	19.11.2019
12	Оформлення роботи та проходження нормоконтролю	29.11.2019	29.11.2019
13	Одержання відгуку та рецензії	01.12.2019	01.12.2019
14	Подання остаточного варіанту роботи на кафедру	05.12.2019	05.12.2019

Студент – дипломник _____ Белая А.О.
(підпис)

Керівник проекту _____ Худолей Л.В.
(підпис)

Нормоконтроль пройдено

Нормоконтролер _____ Худолей Л.В.
(підпис)

РЕФЕРАТ

Кваліфікаційна робота магістра: 117 с., 13 рис., 15 табл., 76 джерел.

Об'єкт дослідження – процес розвитку земельних відносин у сільському господарстві в умовах ринкових трансформацій.

Предмет дослідження – сукупність інституційних, теоретико-методологічних, методичних та прикладних засад процесу розвитку земельних відносин у сільському господарстві.

Метою дослідження є розробка та обґрунтування теоретичних і методологічних основ та прикладних рекомендацій щодо забезпечення ефективного сільськогосподарського землекористування, володіння та розпорядження.

У процесі дослідження отримано такі наукові результати: з'ясовано теоретичну сутність економічної категорії «ринку земель» та «земельних відносин»; встановити вплив глобальних викликів на господарсько-технологічні та економічні особливості використання сільськогосподарських земель; виявлено проблеми та сучасні тенденції розвитку земельних відносин в умовах здійснення адміністративно-територіальної (розширення повноважень сільських громад) та аграрної реформ; систематизовано напрями адаптації вітчизняної системи землекористування до найефективніших світогосподарських практик; узагальнено передумови формування та функціонування ринку сільськогосподарських земель; проаналізовано рівень інфраструктурного забезпечення ринкового обігу сільськогосподарських земель; систематизовано перспективні науково-теоретичні та прикладні засади аграрної політики у сфері земельних відносин.

РИНОК, СІЛЬСЬКЕ ГОСПОДАРСТВО, РОЗВИТОК, АНАЛІЗ,
РЕГІОН, ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ, РОЗПОРЯДЖЕННЯ

SUMMERY

Qualifying work: 117 pp., 13 figures, 15 tables, 76 sources.

The object of study is the process of development of land relations in agriculture in the conditions of market transformations.

The subject of the study is a set of institutional, theoretical, methodological, methodological and applied principles of the process of development of land relations in agriculture.

The purpose of the study is to develop and substantiate theoretical and methodological bases and applied recommendations for ensuring efficient agricultural land use, ownership and disposal.

In the course of the research the following scientific results were obtained: the theoretical essence of the economic category of the "land market" and "extraterrestrial relations" was found; identify the impact of global challenges on economic, technological and economic features of agricultural land use; problems and current tendencies of development of land relations in the conditions of realization of administrative-territorial (expansion of powers of rural communities) and agrarian reforms are revealed; the directions of adaptation of the domestic land use system to the most effective world economic practices have been systematized; the prerequisites for the formation and functioning of the agricultural land market are generalized; the level of infrastructural support of agricultural land market circulation is analyzed; perspective scientific-theoretical and applied principles of agrarian policy in the field of land relations have been systematized.

MARKET, AGRICULTURE, DEVELOPMENT, ANALYSIS, REGION,
LAND USE, ORDER

ЗМІСТ

ВСТУП.....	7
РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ.....	11
1.1 Сутність ринку земель та земельних відносин.....	11
1.2 Приватна власність на землю як основа розвитку ринку землі сільськогосподарського призначення.....	21
1.3 Інфраструктура ринку землі: формування і перспективи розвитку в Україні.....	39
Висновки до розділу 1.....	45
РОЗДІЛ 2 ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ.....	48
2.1 Регіональні особливості землекористування в Україні.....	48
2.2 Тенденції розвитку земельних відносин в умовах багатофункціональної економіки.....	64
2.3 Європейський досвід формування ринку сільськогосподарських земель.....	72
Висновки до розділу 2.....	82
РОЗДІЛ 3 ФОРМУВАННЯ РИНКУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ.....	85
3.1 Формування та інституційне забезпечення ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення.....	84
3.2 Механізми державного регулювання земельних відносин в Україні.....	99
Висновки до розділу 3.....	104
ВИСНОВКИ.....	106
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	109
Декларація академічної доброчесності.....	117

ВСТУП

Світовий досвід формування та розвитку економіки чітко змодельовав систему господарювання, в якій сільськогосподарські землі та ринкові земельні відносини займають вагому складову у функціонуванні аграрного сектора. Інтегруючись у світове співтовариство, Україні важливо враховувати сучасні тенденції та максимально використовувати наявні земельні ресурси, які мають потужний потенціал, дозволяють не лише забезпечити продовольчу безпеку держави, але й стати одним із вагомих гравців на світовому аграрному ринку, де спостерігається зростання попиту на продукти харчування. Водночас, незавершеність аграрної реформи, обмеженість ринкових операцій із сільськогосподарськими землями, відсутність послідовної державної політики щодо землекористування, розпорядження та володіння стримує надходження інвестицій в аграрний сектор, спричиняє негативні соціально-економічні наслідки розвитку сільської економіки. Сучасні потреби у регулюванні земельних відносин зумовлені якісно новим підходом до розвитку процесів землекористування, володіння і розпорядження та умов, на яких має формуватися вільний земельний ринок.

Незважаючи на найвищий у світі рівень залучення земельних ресурсів у господарський обіг, високу родючість ґрунтів, різноманітність земельно-ресурсного потенціалу, в Україні за період незалежності так і не вдалося реалізувати основне завдання земельної реформи – передачу земель у володіння ефективним землевласникам на умовах науково обґрунтованого використання та перетворення їх у ключовий детермінант економічного зростання.

Теоретико-методологічні, методичні та практичні аспекти розвитку земельних відносин, що виникають у процесі аграрного виробництва, постійно привертала увагу вітчизняних та іноземних учених.

Серед класиків економічної теорії дослідженням використання земельних ресурсів займалися: Ф. Кене, А. Сміт, К. Маркс, У. Петті, Д. Рікардо, А. Р. Ж. Тюрго, Ж. Б. Сей, М. Туган-Барановський, О. Чаянов, О. Енгельгардт та інші. Проблеми підвищення соціально-економічної та екологічної ефективності сільськогосподарського землекористування в умовах багатоукладної економіки висвітлено у працях В. Г. Андрійчука, Д. І. Бабміндри, І. К. Бистрякова, А. С. Даниленка, Д. С. Добряка, А. М. Третяка, П. Т. Саблука, А. Я. Сохничя, М. А. Латиніна, П. М. Макаренка В. М. Трегобчука, М. А. Хвесика, О. В. Ходаківської, Д. В. Шияна та інших.

Метою дослідження є розробка та обґрунтування теоретичних і методологічних основ та прикладних рекомендацій щодо забезпечення ефективного сільськогосподарського землекористування, володіння та розпорядження.

Виходячи із зазначеної мети, у кваліфікаційній роботі поставлені такі завдання:

- з'ясувати теоретичну сутність економічної категорії «ринку земель» та «земельних відносин»;
- встановити вплив глобальних викликів на господарсько-технологічні та економічні особливості використання сільськогосподарських земель;
- виявити проблеми та сучасні тенденції розвитку земельних відносин в умовах здійснення адміністративно-територіальної (розширення повноважень сільських громад) та аграрної реформ;
- систематизувати напрями адаптації вітчизняної системи землекористування до найефективніших світогосподарських практик;
- узагальнити передумови формування та функціонування ринку сільськогосподарських земель;
- проаналізувати рівень інфраструктурного забезпечення ринкового обігу сільськогосподарських земель;

- провести порівняльний аналіз соціально-економічних змін розвитку земельних відносин;
- систематизувати перспективні науково-теоретичні та прикладні засади аграрної політики у сфері земельних відносин.

Об'єкт дослідження – процес розвитку земельних відносин у сільському господарстві в умовах ринкових трансформацій.

Предмет дослідження – сукупність інституційних, теоретико-методологічних, методичних та прикладних засад процесу розвитку земельних відносин у сільському господарстві.

Методи дослідження. В основу кваліфікаційної роботи покладено систему економічних законів, понять та категорій, а також фундаментальних положень й основних принципів сучасної економічної теорії та практики з питань розвитку земельних відносин у сільському господарстві. Методологічною основою дослідження стали наукові методи пізнання на основі системного підходу. Для досягнення поставленої мети використано низку загальних та спеціальних методів дослідження: системний аналіз – при окресленні теоретико-методологічних засад формування системи ефективного сільськогосподарського землекористування; абстрактно-логічний – для уточнення сутності основних понять, визначень і категорій сфери землекористування, володіння та розпорядження; комплексний аналіз – для встановлення загальних закономірностей трансформації земельних відносин в умовах сучасних глобальних викликів; графічно-аналітичний – при визначенні показників економічної, екологічної та соціальної ефективності розвитку земельних відносин; факторний аналіз – для оцінки стану сільськогосподарського землекористування в умовах багатуукладної економіки; соціологічного опитування – для визначення необхідності та можливості запровадження ринку сільськогосподарських земель.

Інформаційну базу досліджень становили законодавчі і нормативноправові акти в сфері землекористування, розпорядження та володіння, державні цільові програми розвитку земельних відносин в

сільському господарстві; дані Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, Державної служби статистики України, наукові публікації вітчизняних і зарубіжних вчених; результати соціологічного опитування та експертної оцінки; теоретично-прикладні розробки, які отримані автором особисто; науковоаналітична інформація мережі Internet та інші.

Наукова новизна одержаних результатів полягає у розкритті напрямів підвищення ефективності управління ринком землі.

Практичне значення одержаних результатів полягає в розробці теоретико-методичних положень подальшого розвитку ринку землі, що суттєво доповнює раніше розроблені положення щодо підвищення розвитку держави в сфері землекористування.

Публікації. За результатами дослідження опубліковано 2 наукових праці, з них 1 статтю у фахових виданнях, 1 наукову працю за матеріалами конференцій.

РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

1.1 Сутність ринку земель та земельних відносин

Головним засобом виробництва в сільському господарстві є земля. Її ефективне використання сільськогосподарськими товаровиробниками сприяє зростанню прибутковості галузі і водночас забезпечує продовольчу безпеку країни. З огляду на вказане, питання земельних відносин завжди було і є визначальним у будь-якій економічній системі господарювання. Основою земельних відносин є землеволодіння, тобто привласнення і належність певної земельної ділянки конкретному суб'єкту.

В такому статусі землевласник наділяється певними правомочностями щодо володіння, користування і розпорядження своєю земельною ділянкою. Невід'ємним атрибутом системи правомочностей землевласника є право її відчуження, тобто передачі у спадщину, дарувати і продавати. Останнє зумовлює функціонування особливого виду ринкових угод – ринку земельних ділянок.

У країнах з ринковою економікою – цей ринок є традиційним, хоча і знаходиться під контролем держави, яка його суттєво обмежує. У радянський період земля не була об'єктом купівлі-продажу, а відповідно і не існувало ринку землі. З початком земельної реформи в Україні більшість земель сільськогосподарського призначення була приватизована, що надало актуальності питанню запровадження їхнього ринкового обігу. В такому разі власники земельних ділянок (паїв) мали б право вільно здійснювати всі операції руху землі: надати в оренду, заставу, дарувати, передавати в спадщину і продавати.

Причому останній момент особливо важливий для економічного обороту земельних ділянок. Розвиток земельних відносин в аграрній сфері економіки України відбувається тернистим шляхом. Як і на початку земельних реформ, так і на сьогоднішній день в цій сфері залишаються спірними цілий ряд питань. Чи можна продавати землі сільськогосподарського призначення і за якою схемою? Чи потрібно негайно впроваджувати в Україні повноцінний ринок землі? Скільки коштує земля сільськогосподарського призначення в Україні?

Серед дослідників на цю проблему є різні точки зору. На погляд В.Я. Месель-Веселяка, важливим напрямом у формуванні ринкового обігу земель має бути включення їх в економічний оборот на основі визначення вартості землі капіталом на рівні з іншими засобами виробництва [8, с. 46].

При такому підході земля стане прибутковоутворювальним фактором, що сприятиме забезпеченню розширеного відтворення виробництва, а це в свою чергу дасть змогу отримувати кошти для підвищення орендної плати і для здійснення заходів з охорони земель.

Іншу точку зору, у якої є багато прихильників, виклав професор М.М Павлишенко. На його думку, земля – це продукт природи, середовище існування людей, дане їм безплатно, а тому не має вартості, не може бути об'єктом привласнення, купуватися та продаватися, як будь-який товар. Якщо привласнюється, а відтак продається не продукт праці, а продукт природи, то це означає, що власник такого товару одержує нетрудові доходи [10, с. 34].

З вище сказаного робиться висновок, що «включення землі в загальний товарооборот ринкової економіки є помилковим», так як «у товарооборот мають включатися лише продукти праці, обмін яких зумовлений суспільним поділом праці, але аж ніяк не земля, не природне середовище» [10, с. 37].

Враховуючи невизначеність з напрямом проведення земельної реформи в Україні з її початку і дотепер на законодавчому рівні діє мораторій на продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення. При цьому більшість науковців і представників як законодавчої, так виконавчої влади є

прихильниками продовження мораторію на продаж земельних паїв. Обґрунтовується це багатьма причинами і насамперед тим, що дотепер не створена належна нормативно-правова база і, образно кажучи, технологія ринку землі.

Так, на думку М.М. Федорова: «У нашій державі поки що не створені умови для ринкового обороту сільськогосподарських земель, навіть у законодавчому плані, запровадження ринку їх гальмується перманентним мораторієм на купівлю-продаж землі. Поки що розробляється нормативно-правове забезпечення ринку земель і формуються його окремі складові. Реалізація в повному обсязі положень Земельного кодексу стосовно запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення може бути здійснена з прийняттям основоположних нормативноправових актів» [13].

Досліджуючи сутність категорії «ринок землі» можна виокремити два підходи. Традиційне визначення ринку сільськогосподарських угідь, як і будь-якого іншого, тобто їхня купівля-продаж. Разом із тим останніми роками дедалі більше вчених економістів-аграрників обґрунтовують необхідність більш розширеного тлумачення цього поняття.

На їхній погляд, обмеження ринкових операцій із землею тільки угодами з купівлі-продажу земельних ділянок є некоректним. Ринок земель можна визначити як перехід у рамках чинного законодавства за допомогою ринкової інфраструктури права володіння, користування та розпорядження землею шляхом здійснення відповідних цивільно-правових угод [5].

Трактування поняття «ринок землі» багато в чому залежить від того, який зміст вкладається у цей термін. На думку академіка Б.Й. Пасхавера, під ринком землі можна розуміти «правову можливість придбання земельних ділянок у власність шляхом покупки, широкий розвиток іпотеки» [11, с. 49].

Слід зазначити, що в такому разі елементами земельних ринкових відносин є також зміна суб'єктів земельної власності за допомогою спадкоємства, дарування та інших форм розпорядження. Говорячи в цілому, землі сільськогосподарського призначення повинні забезпечувати власнику

ринковий ефект від їх використання, а саме при виробництві товарної продукції, у разі здачі земельних ділянок в оренду, від їх продажу або застави. Чимало науковців використовують такі дефініції як «ринок оренди сільськогосподарських земель», «ринок оренди земельних часток (паїв)», «формування ринку орендованих земель», який на сучасному етапі слід вважати найважливішою складовою земельного ринку [4].

Але в цьому випадку оренду землі потрібно розглядати тільки як одну із складових ринку землі. Більшість науковців погоджуються, що розвиток ринкових відносин у кінцевому результаті призведе і до формування ринку землі, під яким розуміють фрагмент економічного простору, сферу дії економічних форм, що забезпечують процеси купівлі-продажу, оренди, застави, обміну й успадкування земельних ділянок [9, с. 43].

У цілому ринок землі можна характеризувати як економічну сферу проведення операцій з землею. Таким чином, в економічній літературі є різні визначення ринку взагалі. В основному вони не суперечать одне одному, а скоріше доповнюють і розширюють його зміст. Так, ринок – це водночас місце, територія купівлі-продажу товарів, і механізм, що спонтанно регулює економічні відносини, а також ринкова угода між продавцем товару і його покупцем.

Основою всіх відносин «купівлі-продажу» є права власності на економічні ресурси і результати економічної діяльності. Власність має важливе значення в становленні і розвитку ринкової економіки. По-перше, власність є передумовою будь-якої господарської діяльності в ринковій економіці. У такому вигляді вона завжди є конкретною, тобто майно завжди комусь належить і у нього є конкретний власник. Він встановлює над належними йому матеріальними благами свій контроль, що дозволяє йому самостійно визначати їх долю і характер використання, при цьому по своїй волі допускаючи до нього або усуваючи від нього інших осіб.

Залежно від того, в чийй власності знаходяться виробничі ресурси та інші умови господарської діяльності визначається характер виробництва. По-

друге, у процес виробництва власники ресурсів вступають вже зі своїм матеріальним інтересом, що спонукає їх до свідомих активних дій по його задоволенню. Можна зазначити, що в цілому існує пряма залежність між результатами виробництва і забезпеченням особистих інтересів власників. В цьому випадку власність зумовлює цільову спрямованість здійснення господарської діяльності, характер розподілу, обміну та споживання її результатів, і в кінцевому результаті соціальну структуру суспільства. По-третє, в основі управління на мікрорівні знаходиться власність. Саме власник, так чи інакше, здійснює управління своїм підприємством або фірмою. Всі інші учасники господарської діяльності можуть лише розраховувати на винагороду за виконану роботу, у відповідності до якості і кількості вкладеної праці.

Тобто, управління господарською діяльністю є функцією власності, однією з її обов'язкових сторін. І, по-четверте, контроль власника над належними йому речами дає не тільки можливість задоволення своїх потреб і отримання доходів, але також зобов'язує його брати на себе всі витрати, пов'язані з використанням і розпорядженням своєю власністю, аж до її втрати в разі банкрутства. Саме ці моменти спонукають власника бути справжнім господарем свого майна і своєї діяльності. На основі цього можна зробити висновок, що власність у суспільстві забезпечує своїм власникам не тільки отримання вигоди, але і встановлює відповідальність за конкретні об'єкти і результати їх господарського використання.

У Земельному кодексі України від 25 жовтня 2001 р. вже були закріплені положення відносно юридичних прав власників земельних ділянок. Так, у ст. 78 вказано, що «Право власності на землю – це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками», а у ст. 90 ще більше конкретизується це право власності «Власники земельних ділянок мають право: продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину» [1].

Але в розділі Х «Перехідні положення» на вказані права були встановлені обмеження, а саме на купівлю-продаж та відчуження іншими способами земельних ділянок сільськогосподарського призначення та на внесення права на земельну частку (пай) до статутних капіталів господарських товариств «до набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення», які в результаті постійних продовжень діють до 1 січня 2019 року» [1].

Можна вважати, що встановлений мораторій на час прийняття Земельного кодексу був цілком виправданим кроком. В Україні на той час не була сформована необхідна нормативно-правова база регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення. Проте земельна реформа до сих пір є незавершеною, у земельних відносинах існують невирішені питання, що обмежують права власників земельних ділянок (паїв) відносно їх розпорядження, стримують розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення.

Відомий американський економіст Пол Хейне відзначив тісний взаємозв'язок між юридичними правами власності та економічною поведінкою людей. На його думку, «права собственности – это права контролировать использование определенных ресурсов и распределять возникающие при этом затраты и выгоды» [14, с. 325].

В такому вигляді права власності образно кажучи представляють собою «правила гри». Тому права власності – це велика і важлива частина загальноновизнаних правил і норм, що регулюють більшість взаємовідносин між людьми як в економіці, так і в суспільстві в цілому. Нарешті, права власності визначають, який вибір можуть здійснювати суб'єкти економіки, маючи на меті свої власні інтереси. Встановлені в суспільстві права власності та їх стабільність здійснюють безпосередній вплив на процес прийняття рішень, на те як будуть оцінюватися вигоди і витрати від передбачуваних дій. Права власності формують очікування людей, а очікування, в свою чергу, впливають на їх дії. Люди поведуться саме так, а не інакше, через очікування,

що породжуються чинними правами власності. Вони приходять на роботу чекаючи отримати заробітну плату, купують і тримають акції, так як припускають брати участь в розподілі прибутку акціонерного товариства і т.д. Тому, якщо говорити за великим рахунком, стосовно до ринкової економіки «именно права собственности – или то, что, по мнению людей, является соответствующими правилами игры, – определяют, каким именно образом в обществе осуществляются процессы предложения и спроса» [14, с. 325].

Таким чином, правове регулювання відносин власності представлять собою встановлення правил і норм поведінки людей в економічній діяльності і в суспільстві в цілому, а також контроль за їх виконанням. Завдяки таким правам власності значне коло господарських зв'язків між людьми набуває характеру правовідносин, коли учасники яких виступають як носії юридичних прав та обов'язків. Вказані правові норми закріплюють існуючі відносини власності і регулюють міру і форму розподілу праці та її результатів між всіма учасниками господарського процесу.

У процесі проведення земельної реформи було запроваджено приватну власність на землю, проведено роздержавлення земель і передачу їх у власність недержавним сільськогосподарським підприємствам та розпаювання земель між працівниками і пенсіонерами з їх числа. Так, у результаті паювання і приватизації земель сільськогосподарського призначення, в Україні близько 6,9 млн селян одержали право на земельну ділянку. На сьогодні у їх власності перебуває 27,6 млн гектарів сільськогосподарських угідь. Тобто мільйони селян стали власниками земельних паїв, середній розмір яких становив по Україні 4,2 га.

За власниками земельних часток (паїв) законодавчо закріплено право їх дарування, надання в оренду, успадкування, здійснення заставних операцій. Змінено організаційну структуру виробництва – на базі колгоспів та радгоспів створені й функціонують близько 38 тисяч агроформувань ринкового типу, фермерські господарства, розвиваються господарства

населення. Все це призвело до позитивних зрушень у розвитку галузі – зросло виробництво продукції, підвищилася його ефективність. Можна стверджувати, що завдяки здійсненню земельної реформи і за збігом різних обставин, аграрний сектор України став більш успішним, забезпечуючи більше 10% ВВП країни, майже третину експортної виручки, внаслідок чого Україна вийшла у світові лідери по постачанню зерна.

Сільське господарство України із дотаційного стає однією з основних галузей економіки, які формують бюджет держави. Незважаючи на позитивні досягнення проведення земельної реформи і розвитку аграрного сектору економіки України, нині є нагальною потребою дослідження негативних наслідків і визначення невирішених питань, що гальмують їх подальший розвиток. Довготривала дія мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення призвела до суттєвих структурних перекосів в аграрному секторі. Перш за все, це знаходить прояв в утворенні надвеликих аграрних формувань, «десять найбільших з яких налічують у своєму землекористуванні близько 3 млн га земель, одержуючи монопольну ренту, постійно нарощує свій земельний банк» [7, с. 16].

Поширення оренди в сільському господарстві тривалий час вважалося надзвичайно позитивним як економічним, так і соціальним явищем. Але землекористування на орендних засадах традиційно сприймається вченими економістами-аграрниками неоднозначно. На думку В.Я. Месель-Веселяка і М.М. Федорова, на цьому етапі товаровиробників влаштовує оренда земельних ділянок і земельних паїв. «Вона сприяє руху землі до ефективнішого господаря, який забезпечує одержання селянами-власниками належної орендної плати» [8, с. 46].

Більшістю вчених оренда сільськогосподарських земель оцінюється переважно в негативному плані, передусім з точки зору виснаження орендованої землі, втратою нею родючості. В.М. Геєць у цьому зв'язку справедливо зазначав: «...той, хто взяв землю в оренду, зовсім не несе за її якість ніякої відповідальності. Це слабе місце наших стратегій» [12, с. 38].

Відсутність повноцінної власності землею і занадто поширене застосування оренди призвело до того, що в рослинництві переважають культури з найпростішим циклом виробництва, як от зернові та соняшник. У 2016 році вони займали 82% посівних площ, тоді як частка земель під овочами, технічними і кормовими культурами залишається незначною. Але найбільшої шкоди від постійного продовження мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення, на думку М.П. Мартинюка, зазнала соціальна сфера. Насамперед, це вищий на 4% рівень безробіття в сільській місцевості, ніж у містах [7, с. 17].

А якщо врахувати ще міграцію населення і викривлене поняття самозайнятості, коли через неможливість влаштуватися на гідну роботу, люди змушені самотійно обробляти свої угіддя за мінімального рівня продуктивності, то офіційний рівень безробіття буде ще вищим. Вказане призводить до того, що скорочення сільського населення відбувається більш швидкими темпами, ніж скорочення населення в містах. На теперішній час майже єдиним доходом для багатьох селян-власників земельних паїв є отримання орендної плати від передачі їх в оренду за необґрунтовано низькими ставками. Загальна сума виплат за оренду земельних паїв у 2016 році фактично становила 12,9 млрд грн, що у розрахунку на 1 га складає 862 грн [6, с. 7].

Як правило, країни з відкритим ринком землі є найбільш успішними, у них вищий ВВП на душу населення і більша додана вартість в аграрному секторі. Гальмування впровадження земельної реформи не дало можливості задіяти найбільш важливі чинники ринкового конкурентного механізму розвитку сільського господарства та ефективного його інтегрування до світової аграрної системи. До таких чинників можна віднести: надання селянам виключного права самотійного розпорядження власною ділянкою землі, впровадження земельно-іпотечного кредитування, кооперації, інтеграції та інших форм організації спільної підприємницької діяльності на добровільних засадах; регулювання діяльності функціонування

великотоварних аграрних підприємств; охорона земель та збереження родючості земель; привабливість інвестування в аграрну сферу діяльності; розвиток фондового ринку та ін.

Визнання землі в Україні як об'єкта земельного обігу, змусить всіх ставитися до неї не тільки як до виробничого ресурсу, але і як до потужного фінансового активу, який забезпечує функціонування в єдиному ринковому просторі всіх факторів виробництва, що приймають участь у виробничому процесі в аграрному секторі. Тому, на думку Я.М. Гадзало і Ю.А. Лузана, «на порядку денному повинно стояти чітке завдання: не як продовжувати мораторій на ринковий обіг земель, чим не тільки консервуються земельні відносини, але і провокується поглиблення негативних тенденцій, а те, яким повинен бути сформований земельний ринок з метою забезпечення збалансованого конкурентного соціально-економічного розвитку аграрної економіки та сільських територій» [3, с. 9].

Власник землі, який самостійно здійснює на ній господарську діяльність, природно зацікавлений її ефективно використовувати та одержувати максимальну віддачу від неї. При цьому збереження родючості ґрунту для нього буде головною умовою ефективного господарювання на перспективу. Така «трудова» форма власності на землю має переваги перед іншими формами власності на неї, з погляду раціонального її використання, збереження і підвищення родючості. Таким чином, приватну власність на землю тих, хто її обробляє, можна вважати соціально справедливою в тому аспекті, що вона не передбачає нетрудові доходи від землі. Важливо наголосити, що земельні відносини в цілому й ринок сільськогосподарських земель зокрема, в країнах з розвиненою ринковою економікою перебувають під значним контролем і регуляторним впливом з боку держави.

Державне регулювання земельних відносин передбачає, насамперед, створення й функціонування організованого ринку земель та організації відповідної інфраструктури. Основна мета державного регулювання ринку земель – сільськогосподарські угіддя мають ефективно використовуватися за

своїм призначенням, а господар землі – турбуватися про збереження їхньої родючості.

1.2 Приватна власність на землю як основа розвитку ринку землі сільськогосподарського призначення

Право приватної власності на землю є одним з найголовніших і невіддільних елементів захисту системи громадянських прав, державних гарантій підприємницької та інвестиційної діяльності, а за твердженням В. К. Збарського, економічна свобода – “це фундамент і складова частина свобод громадянського суспільства” [18].

За трактуванням французького філософа Франсуа-Марі Аруе (Вольтера), “..приватна власність є ключовою матеріальною запорукою особистої свободи індивіда” [8]. Враховуючи те, що людина є істотою суспільною, власність дозволяє їй відчувати незалежність та бути більш впевненою в собі в межах соціуму. Приватна власність, за твердженням В.В. Липчука, є породженням зрілої самосвідомості індивіда та коли в одній особі поєднується власник і трудівник, виникає більша 40 матеріальна зацікавленість у тому, щоб краще і ефективніше працювати для власного блага [33].

В нашій країні інститут власності пройшов тривалий шлях еволюції, від монополізму суспільної власності в умовах соціалізму на початку ХХ ст. коли створювалися колективні і державні підприємства, до ринкової економіки в умовах багатокладності. Сільське господарство пройшло процес примусової колективізації, земля була націоналізована, що передбачало створення на базі приватної власності селян сільськогосподарських артільей, а на основі крупних поміщицьких дворів – радгоспів (державних господарств). В останніх всі засоби виробництва і

товари були державними, а в колгоспах – колективними, хоча це була формальність, оскільки виробленою продукцією вони не розпоряджались.

До їх відома доводилася вказівка, яку продукцію і в якому обсязі вони повинні виробляти і реалізовувати державі за встановленими цінами, причому держзамовлення часто перевищували товарні можливості господарств. Недоліком державної та колективної форм власності в сільському господарстві, а точніше – форм і механізму їх функціонування, як наголошує С. П. Азізов, слід вважати те, що робітники були відокремленими від власності на засоби виробництва і результатів господарювання.

Такий стан не спонукав їх до високопродуктивної праці, ефективного використання, накопичення і господарського зберігання засобів виробництва, виробленої продукції, перетворив роботящих людей на несумлінних працівників, оскільки ніхто не хотів працювати на іншого, був утрачений приватний інтерес [1].

Підтвердженням цьому є незаперечна істина, яку озвучив ще Арістотель: “Власність повинна бути спільною у відносному розумінні, а взагалі – приватною, адже коли турбота буде поділена між різними людьми, серед них виникнуть взаємні нарікання, а навпаки – вийде велика вигода, оскільки кожен буде з ретельністю ставитися до того, що йому належить” [2].

Варто також звернути увагу на думку І. В. Вернадського, який у своїх працях ще у 1858р. стверджував, що саме “...вільна форма селянського землеволодіння сприятиме 41 швидкій перебудові земельних відносин до умов виробництва” [7]. Він критикував існуючу на той час колективну форму землекористування – селянську общину та доводив корисність індивідуального господарювання селянина на власній землі. Вчений також стверджував, що для ефективного господарювання необхідно забезпечити повну свободу сільському населенню. За цих умов зростуть інвестиції не лише в аграрну галузь, а й у промисловість, стимулюватиметься приватна ініціатива.

І. В. Вернадський наполягав на необхідності приватної власності на землю та ініціював необхідність розвитку саме селянських господарств [7]. Варто відзначити, що після розпаду СРСР і розформування командноадміністративних усталин планової економіки впровадження парадигми ринкової економіки в сферу вітчизняної агрополітики відбувалося в перехідний період, котрий характеризувався політичною невизначеністю, економічною нестабільністю та стагнацією аграрного виробництва.

Асигнуючий деструктивний вплив на процес аграрного реформування мала інституціональна пасивність нормативно-правового поля (законодавчий вакуум у частині практичного завершення земельної реформи) та консервативна ментальність провладних чиновників обумовлена радянським ідеологічним світоглядом [5].

Реформаторський вектор розвитку вітчизняної системи земельних відносин було розпочато із проголошенням Верховною Радою УРСР 16 липня 1990 р. “Декларації про державний суверенітет України”, чим було ознаменовано факт, що Україна вийшла зі складу Радянського Союзу та здобула незалежність. Фундаментальним тезисом земельного реформування стала кон’юнкція: “земля, її надра, повітряний простір, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території Української РСР, природні ресурси її континентального шельфу та виключної (морської) економічної зони, весь економічний і науковотехнічний потенціал, створений на території України, є власністю її народу, матеріальною основою суверенітету Республіки і використовується з метою забезпечення матеріальних і духовних потреб її громадян” [54].

Результатом проведення земельної реформи стала державна демонополізація прав власності 42 на сільськогосподарські землі, що мало на меті переуступку переважної кількості сільськогосподарських угідь у власність селян. Даний політичний крок став детермінантою становлення ринкових земельних відносин, надавши повний спектр правомочностей відносно земельних ресурсів у вигляді тріади володіння, користування і

розпорядження нею [79]. Земельна реформа розпочалась із основної ідеології “...земля має належати тим, хто її обробляє” [56].

1 листопада 1990 року Верховною Радою УРСР було прийнято Концепцію переходу Української РСР до ринкової економіки, у етапі 5 якої, зокрема, сказано, що “перехід до ринкових відносин передбачає радикальне перетворення аграрних відносин, для чого потрібно проведення земельної реформи”. Проте всі ці документи не передбачали конкретних способів реалізації сформульованої мети [24].

18 грудня 1990 р. Верховна Рада УРСР прийняла Постанову “Про земельну реформу”, якою було започатковано реформування земельної власності та становлення ринкових відносин на селі [77]. На підставі вищезгаданої Концепції, Верховною Радою Української РСР було прийнято Земельний кодекс Української республіки. У статті першій було проголошено землю власністю народу та обумовлено процедуру її надання громадянам у довічне успадковане володіння. Стримуючим чинником такої передачі слід вважати те, що згідно зі статтею 11 Конституції УРСР, чинною на дату прийняття Кодексу, земля перебувала ще у монопольній власності держави, тому про реальний перехід до ринкових відносин в агропромисловому комплексі без вирішення питання передачі земельних ділянок у приватну власність не йшлося [18].

Права на одержання земельної частки (паю) громадяни одержали згідно Земельного Кодексу 1992 року, а саме статті п'ятої, де зазначалося, що кожний учасник кооперативу чи колгоспу, при умові виходу з його структури може одержати земельний пай в натурі (на місцевості) в розмірі середньої земельної частки регіону. Цим же кодексом було передбачено, що таке право могло передаватися у спадок або бути об'єктом купівлі-продажу [19].

Суттєвого значення у регламентуванні даних норм Земельного Кодексу стосовно 43 правового поля визнання земельного паю мав Указ Президента України від 10 листопада 1994 р. № 666/94 “Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського

виробництва” [56]. Даний документ визначав, що кожному члену розпайованого господарства видавався сертифікат, який посвідчував його право на приватизацію земельного паю. В сертифікаті фіксувалася фактична площа розміру земельної частки в умовних кадастрових гектарах та грошовому еквіваленті. Додатково Указом передбачалося, що громадянин-пайовик міг розпорядитись сертифікатом шляхом дарування, продажу, міни, успадкування, застави, а за бажанням могли отримати землю в натурі для ведення господарства [77].

8 серпня 1995 р. Президент України приймає Указ № 720/95 “Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям” [61], яким визнає, що право на земельний пай мають окрім учасників колективних сільськогосподарських підприємств та кооперативів і сільськогосподарських акціонерних товариств ще й раніше працюючі пенсіонери, які залишилися в членах даних підприємств згідно списку членів, що мають дольову частку у колективній власності на землю.

Слід зазначити, що в межах часового періоду, коли приймалися вище перелічені нормативноправові акти, громадяни активно здійснювали приватизацію земельних ділянок, які надавалися регламентом Земельного Кодексу для ведення особистого селянського господарства, городництва, житлового, дачного і гаражного будівництва чи садівництва [41].

Доцільність паювання землі колективних господарств мотивувалося тим, що робітник стає незалежним у вирішенні питання: залишатися йому в господарстві чи вийти з нього та господарювати самостійно [46]. Після оприлюднення 23 квітня 1997 р. Указу Президента “Про оренду землі”, а 06 жовтня 1998 р. Закону України “Про оренду землі” [58] стало можливим заснування інноваційних на той час господарських суб’єктів ринкового спрямування без парцеляції цілісних земельних масивів колишніх колективних господарств шляхом їх оренди, а також оренди розпайованих земельних часток 44 (паїв).

Постановою Кабінету Міністрів України від 24 січня 2000 р. № 119 було визначено порядок реєстрації договорів оренди земельної частки (паю), а наказом Держкомзем України від 17 січня 2000 р. № 5 була встановлена форма Типового договору оренди земельної частки (паю) [77].

Незважаючи на створені інституційні умови ринкових перетворень, процес розвитку приватних господарств йшов повільно. Дану дилему можна пояснити певним когнітивним дисонансом у свідомості селян, що обумовлено відсутністю у них практичного досвіду ведення бізнесу та дефіцитом необхідних теоретико-методичних матеріалів щодо агротехнологічних прийомів сільськогосподарського виробництва. Окрім цього, відсутність фінансових можливостей обмежили перспективи інвестиційного розвитку дрібного селянського господарювання, це підтверджено тим, що на кінець 1999 р. в Україні було реорганізовано не більше 10% колективних підприємств [5].

Реформування земельних відносин активізувалось після візування Президентом України Указу “Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки” 3 грудня 1999 р. [56]. Згідно даного документу, земельні паї модифікувалися у приватні землеволодіння з чітко окресленими фізичними границями. Тобто фактично аж через вісім років з початку паювання земель, відбулось його законодавче упорядкування імплементацією Закону України від 05 червня 2003 р. № 899-IV “Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)” [60] та постанови Кабінету Міністрів України від 04 квітня 2004 р. № 122 “Про організацію робіт та методику розподілу земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв)” [57].

За результатами законотворчої діяльності активізувався процес обміну громадянами сертифікатів на право власності земельних часток (паїв) на державні акти. При цьому підприємливі селяни експропріювали свої ділянки задля одноосібного господарювання [5].

Підсумовуючи вищевикладену хронологію подій та врахувавши результати досліджень А. Г. Мартина [41], виділимо три етапи реформування (табл. 1.1)

Таблиця 1.1. – Реформування земельних відносин

Етапи	Характеристика
Перший етап (1992-1996 рр.)	Проведено денационалізацію земель і передано їх на баланс колгоспам
Другий етап (1997–1999 рр.)	Становлення приватної земельної власності за результатами паювання через оформлення земельних сертифікатів
Третій етап (2000 р. – до сьогодні)	Диверсифікація орендних земельних відносин, інституціоналізацією правового поля та зародження перспектив ринкових земельних відносин, пролонгація мораторію

Третій етап відзначається прийняттям Верховною Радою України 25 жовтня 2001 р. нового Земельного кодексу України (ЗКУ), який став концептуальним законопроектом, що регулює реформування земельних відносин і становлення ринку землі. Приватна, державна і комунальна форми власності на землю стали рівноправними і “є важливою передумовою розвитку різних форм господарювання на селі, більш раціонального, ефективного і екологічнобезпечного використання й охорони земель в усіх галузях народного господарства” [19].

Нова редакція ЗКУ підкріпила такі Конституційні постулати: – “Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави” (стаття 14); – “Забезпечення екологічної безпеки і підтримання екологічної рівноваги на території України ... є обов’язком держави” (стаття 16) – “Ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності . Право приватної власності є непорушним”. – “Кожен має право на підприємницьку діяльність, яка не заборонена законом” (стаття 42) [30].

Як зазначає Н. В. Безсмертна, право власності – фундамент, на якому будується правова система будь-якої країни [4], а новий ЗКУ, за словами М. М. Федорова, “...заклав надійні основи створення правового та

організаційного середовища для реалізації громадянами прав власності на землю” [85] та закріпив твердження, що право власності на землю включає тріаду прав: право на володіння, користування та розпорядження власником своєю земельною ділянкою. Разом з тим правом власності відповідно до пункту 46 1 статті 116 Цивільного кодексу України є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб [87].

Англійський юрист А. М. Оноре [100] приводить розширений набір прав відносно приватної власності на землю: право власності, право використання, право управління, право отримання доходів, право недоторканості, право безпечності від експропріації, право на спадкування, право безстроковості прав на власність, право забезпечення екологічності використання об’єкту власності, право на санкції, право на інституціоналізм з відновлення повноважень власника. Аналізуючи українське законодавство та взявши до уваги дослідження А. М. Третяка [82] відзначимо шістнадцять елементів прав власності на землю: право володіння земельною ділянкою, право користування, право розпорядження, право оренди, право управління, право на дохід від земельної ділянки, право на безпеку власності, право на ренту, право на передачу прав власності у спадщину, право на капітальну вартість, право на внесення до статутного фонду, право на передачу прав на земельний сервітут, право емфітевзису, право суперфіцію, право застави, право заборони на використання благ способом, що наносить шкоду, право на відшкодування збитків. Варто також наголосити, що висвітлення даних елементів права власності на землю в умовах її ринкового обігу має особливе значення, оскільки, чим більше прав із зазначених закріплено за земельною ділянкою, тим більшою буде її цінність та ринкова вартість [4].

На це також наголошує А. М. Третяк, акцентуючи увагу, що однією з істотних умов збільшення вартості земельних ділянок (паїв) є повноцінна системи гарантування прав власності на землю та судової системи. Цей захід підвищить інвестиційну привабливість українського сільськогосподарського

землекористування а відповідно і його вартість [80]. Нагадаємо, що разом із прийняттям Земельного кодексу у 2001 році було запроваджено мораторій на продаж земель сільськогосподарського 47 призначення, згідно пункту 15 розділу X Земельного кодексу, дата зняття якого неодноразово переносилась. Спочатку мораторій запровадили до 1 січня 2005 року, потім до 1 січня 2007 року, далі продовжили до 1 січня 2008, Земельний же кодекс за редакцією від 01.01.2008 у п. 15 Перехідних положень містив наступні умови: "...до набрання чинності законами України про державний земельний кадастр та про ринок земель...", 19 січня 2010 року даний пункт був доповнений новою датою – 1 січня 2012 року. У наступній редакції Земельного Кодексу України від 30.12.2011 п. 15 розділу X мав такий зміст: "Купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок та земельних часток (паїв) ... запроваджується за умови набрання чинності законом про ринок земель, але не раніше 1 січня 2013 року..." [19].

Важливим напрямком земельної реформи в Україні стало ухвалення закону Про Державний земельний кадастр. Зазначений проект був підготовлений та ухвалений народними депутатами України 7 липня 2011 року. Отже одна з умов зняття мораторію була виконана і для запровадження ринку землі залишилось прийняти закон "Про ринок земель", який 23 березня 2011 року вже був оприлюднений для обговорення на офіційному веб-сайті Державного агентства земельних ресурсів України. Проект закону "Про ринок земель" № 9001-д парламент прийняв у першому читанні 9 грудня 2011 року. Документом передбачалася купівля-продаж земель сільськогосподарського призначення з 2013 року.

20 листопада 2012 року парламент прийняв у другому читанні зміни до Земельного кодексу, згідно з якими, мораторій був продовжений на термін до прийняття закону з іншою назвою "Про обіг земель сільськогосподарського призначення", але не раніше 1 січня 2016 року [66]. У листопаді 2015 року Верховною Радою більшістю голосів вчергове було продовжено мораторій на продаж сільськогосподарських земель до 1 січня 2017 року. 06 жовтня 2016

ВРУ прийняла черговий закон “Про внесення зміни до розділу Х “Перехідні положення” Земельного кодексу України щодо продовження заборони відчуження сільськогосподарських земель, згідно якого “У пунктах 14 та 15 розділу Х “Перехідні положення” Земельного кодексу 48 України цифри “2017” замінити цифрами “2018” [53], таким чином часовий дедлайн заборони ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення було продовжено, цього разу вже до 1 січня 2018 року, а 31 грудня 2017 року набрав чинності ще один закон “Про внесення зміни до розділу Х “Перехідні положення” Земельного кодексу України”, яким в чергове було пролонговано строк дії мораторію на продаж або відчуження вже до 1 січня 2019 року. 7 лютого 2019 року набув чинності закон про продовження мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення ще на рік – до 1 січня 2020 року. В умовах дії мораторію власникам земельних паїв дозволено здійснювати обмежене коло земельних трансакцій. Забороненими є операції з купівлі-продажу земельної ділянки, дарування, зміни цільового призначення, застави та внесення до статутного капіталу товариств (рис. 1.1).

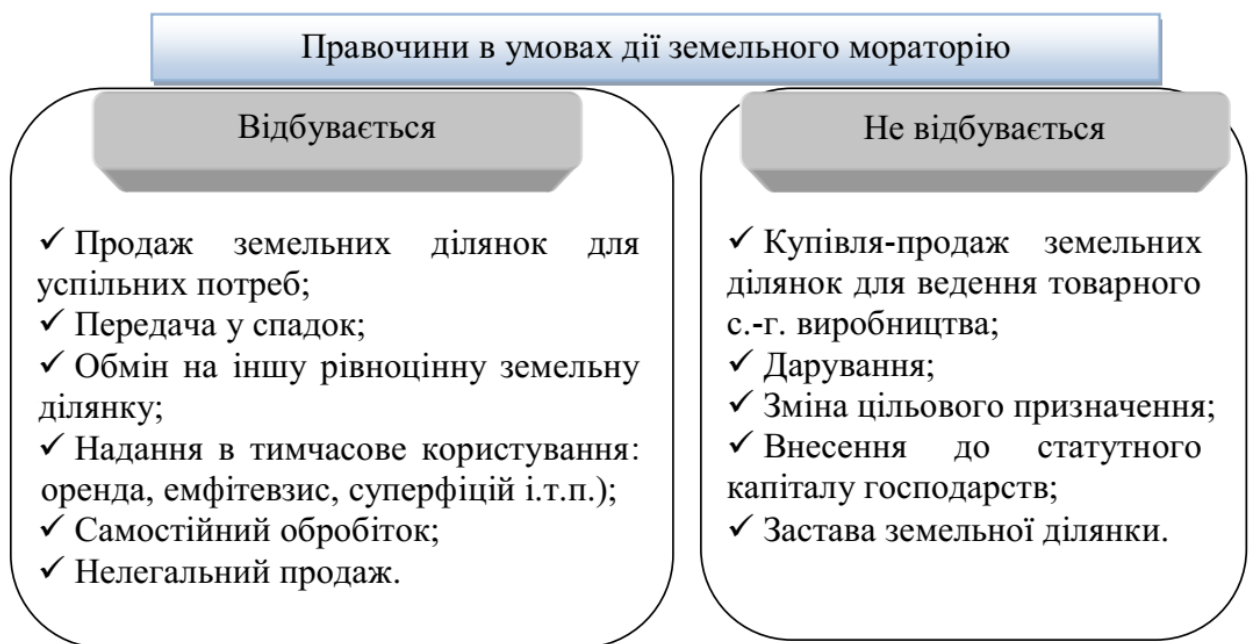


Рисунок 1.1 – Правочини в умовах мораторію

Джерело: узагальнено автором

Важливим елементом обігу земель сільськогосподарського призначення прийнято вважати оренду. Цю думку підтверджуємо словами П. Т. Саблука, який повідомляє, що “найбільш прийнятною формою реалізації права власності на землю і майно на сучасному етапі аграрних перетворень на селі є делегування громадянами свого права володіння і користування ними на певний строк за винагороду через укладання договорів оренди” [70].

Така форма землекористування набуває важливого значення у процесі завершення аграрної та земельної реформ, оскільки, на думку О. Леонтєва [32], “оренда споконвічно була формою та механізмом розв’язання проблем і суперечностей між власністю й господарським використанням землі”. Імпонує нам і формулювання сутності даного поняття, яке вчений розуміє як “окрему організаційно-правову форму використання земельної ділянки, що передбачає передачу її власником-орендодавцем (державою, територіальною громадою, громадянином чи юридичною особою) у тимчасове строкове користування та володіння іншій особі – орендареві за плату для здійснення переважно підприємницької або іншої діяльності з привласненням останнім одержаної продукції” [31].

Ключову дилему сучасних земельних відносин висвітлює в своїх працях А. С. Даниленко, наголошуючи, що нині селяни-пайовики, не маючи фізичної змоги самостійно обробляти надані їм земельні ділянки, здають їх в оренду на основі договорів, яких у 2017 році було укладено 4,7 млн на 16,6 млн га загальної площі угідь. Вчений також звертає увагу, що оренда є поширеною формою землекористування і у країнах ЄС, частка якої, наприклад, у Словаччині та Чехії становить понад 90 % від загального розміру, у Франції, Бельгії, Німеччини та Естонії – понад 60 %; Великобританії – понад 40 %. Найнижча частка орендованих земель в Ірландії, Данії, Фінляндії та Австрії – до 30 % [15].

Згідно власних досліджень, можна зробити висновки, що орендна плата в європейських країнах є одним із основних форм доходу пасивних

землевласників, чого не можна сказати про вітчизняного селянина в силу занижених орендних ставок. Як визначено ч. 2 ст. 21 Закону України “Про оренду землі” [58] розмір орендної плати за землю встановлюється за згодою сторін у договорі оренди. Але, відповідно до п.1 Указу Президента від 2 лютого 2002 року № 92/2002 “Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян – власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)”, не менше 3 % нормативно-грошової оцінки (НГО) земельної ділянки [55], яка визначена в 50 сертифікаті на отримання земельної частки (паю), яка має бути додатково проіндексована [98].

Враховуючи велику кількість орендодавців паїв, а це майже 5 млн. осіб, варто наголосити, що порушена ідеологія земельної реформи, згідно якої земля мала належати тим, хто на ній працюватиме, погоджуємось з думкою О. М. Мартина [40], що земля має перейти від особи, яка не зацікавлена в її використанні, до господаря, який має бажання її обробляти та отримувати прибуток в Україні лише за умови контролю держави на ринку сільськогосподарських земель.

Мотивуємо це тим, що власник ресурсу на свідомому рівні буде дбайливіше ставитись до свого майна, мало того в його інтересах залучати інноваційні техніку та технології, щоб максимізувати віддачу від вкладеного капіталу. При цьому, як наголошував О. Чаянов “земля, на якій трудиться селянин, має бути його власністю”[88]. О. Енгельгард доводив, що саме від господаря “...залежить вся система господарства ... ні машини, ні симентальська худоба, ні працівники не можуть покращити наші господарства... їх покращити можуть лише господарі” [96].

Знаючи специфіку сільського господарства Енгельгард доводив, що зберігають статус селяниногопозаря люди із землею у власності. К. Маркс підійшов у своїх працях до думки, що ключовою перевагою селянина над крупним підприємством є те, що якщо ринкова ціна продукції капіталіста містить в собі середню норму прибутку, ренту і зарплату найманих

працівників, то фермер-землевласник може дозволити собі продавати свій товар дешевше, відмовляючись від частини прибутку, ренти та обмежуючи своє споживання. Поки ціна продукту покриває заробітну плату для нього, він буде обробляти землю [38].

Порівнюючи великі капіталістичні підприємства з дрібними селянськими, М. Туган-Барановський зазначав: "...таким чином, зіставляючи порівняну потужність і стійкість крупного капіталістичного і дрібного трудового сільського господарства у їх боротьбі, маємо сказати, що перевага схиляється швидше у бік дрібного господарства..". Тобто, мале селянське господарство працює заради функціонування самого виробника, а крупне капіталістичне – з метою одержання прибутку і ренти. Окрім цього, селянське господарство менш корелює з коливанням ринкових цін на сільськогосподарську продукцію порівняно з капіталістичним. Зниження цін розорує останнє і переноситься дрібним хліборобом легше тому, що він значну частину своєї продукції споживає у власному господарстві [84].

Саме тому відсутність кліше при інсталяції технологічних прийомів з урахуванням господарських нюансів окремого поля може дозволити собі лише господар, працюючий не один рік на своїй землі. Такий образ селянина-фермера і зможе мультиплікувати синергію переваг власника, робітника і менеджера в одній особі. Важливість малих форм господарювання відзначає і В. В. Луцяк, який констатує, що "мале підприємництво завдяки своїм унікальним характеристикам (свобода у прийнятті рішень, орієнтація на раціональність, розподіл ризику, інноваційність, ініціативність, активність тощо) є основою для забезпечення економічної безпеки держави" [36].

Існуючі нині в Україні малі форми господарювання населення можна розмежувати на три категорії за ознаками мети діяльності, суб'єктності праці та землекористування (табл. 1.2).

Таблиця 1.2. Основні відмінності фермерських господарств від інших категорій господарств сільського населення

Ознака	Категорії господарств		
	фермерське	особисте селянське	Інші форми
Мета діяльності	Прибуток	Власні потреби	Прибуток
Праця	Власна і наймана	Власна	Наймана
Землекористування	Власна і орендована	Власна	Орендована

Уваги вимагають особисті селянські господарства (ОСГ), які визначаються як “господарська діяльність, яка проводиться без створення юридичної особи фізичною особою індивідуально або особами, які перебувають у сімейних чи родинних відносинах і спільно проживають з метою задоволення особистих потреб шляхом виробництва, переробки і споживання сільськогосподарської продукції, реалізації її надлишків та надання послуг з використанням майна особистого селянського господарства”[59] особливістю є те, що даний суб’єкт господарювання, згідно чинного законодавства, не передбачає юридичної реєстрації та сплати податків. Особливу увагу звернула на себе відносно нова для України форма господарювання, яка вже давно набула широкого поширення у розвинених світових країнах – фермерство. Перш за все потрібно конкретизувати поняття “фермерське господарство” (ФГ). В деяких країнах, наприклад у США, ферма – синонім аграрного господарства взагалі, незалежно від форми власності та господарювання: сімейна ферма, партнерство, корпорація (сімейна й несімейна), виробничі кооперативи тощо [37].

За визначенням же українського законодавства, фермерське господарство є “формою підприємницької діяльності громадян із створенням юридичної особи, які виявили бажання виробляти товарну сільськогосподарську продукцію, займатися її переробкою та реалізацією з метою отримання прибутку на земельних ділянках, наданих їм для ведення фермерського господарства, відповідно до закону” [62]. Варто провести аналогію між особистими селянськими та фермерськими господарствами,

оперуючи словами І. В. Свиноуса, який до спільних рис ФГ та ОСГ відносить сімейну ознаку, яка полягає у спільному веденні силами членів домогосподарства виробничої діяльності; виробничу ознаку, яка полягає у функціональній пріоритетності виробництва агропродукції як у фермерському так і особистому селянському господарствах [72].

Фермерське господарство має притаманні лише йому особливості, котрі ілюструють їх прибічність концепції сталого розвитку (рис. 1.2).



Рис. 1.2 – Переваги фермерських господарств

Джерело: узагальнено автором

Умовно ми можемо їх структурувати у тандемі із вимогами сталого розвитку в тріаду соціо-еколого-економічних переваг. З точки зору соціальної складової, на ряду з трудовою зайнятістю сільського населення фермерство забезпечує збереження соціо-культурних елементів української селянської родини, протекцію та реставрацію національно-культурних

надбань, цінностей та традицій. Також фермерство передбачатиме і збереження екології, оскільки господарювання в своїй близькості розташування до місця проживання родини фермера має здійснюватись з меншим рівнем хімізації.

В Україні перші фермери, як стверджує П. М. Макаренко, “розпочали свою діяльність з виходом зі складу колгоспів, при цьому не маючи необхідного професіоналізму, стартового капіталу, вони ще й не одержали повноцінної державної підтримки. Не сприяли їх розвитку і вкрай несприятливе ринково-підприємницьке середовище та кон’юнктура ринку агропродукції та засобів виробництва” [37].

Розглядаючи наукові праці класиків економічної теорії, варто ототожнити поняття “селянське господарство” і “фермерське господарство” оскільки у законодавчих актах було закріплено подвійну назву цих суб’єктів до прийняття окремих законів “Про фермерське господарство” (2003 р.) і “Про особисте селянське господарство” (2003 р.). Воно пояснюється тим, що застосування терміну “селянське господарство” історично пов’язане з формою сільського господарювання на Русі, але це поняття не достатньо відображає сучасну сутність, тому повніше її розкрили терміном “фермерське господарство”. Правові, організаційні, економічні та соціальні засади ведення особистого селянського та фермерського господарства викладені в Земельному кодексі [19] і в Законах України “Про особисте селянське господарство” від 15.05.2003 [59] та “Про фермерське господарство” від 19.06.2003[62].

О.Чаянов розглядав виробничу діяльність селянського фермерського господарства як елемент соціально-демографічних функцій сплетений сотнями неформальних зв’язків з існуванням усього сільського соціуму, насамперед через формування особистості шляхом злиття економічних і демографічних процесів, в результаті чого виховується повага до хліборобської праці та забезпечується правонаступництво поколінь хліборобів [88] та симбіоз економічних, демографічних, народно-культурних

функцій. Також дослухаємось до тверджень І. В. Свиноуса, який розширює даний перелік функціями забезпечення додаткової зайнятості сільського населення, подолання їх матеріальних труднощів, засобу виживання у господарствах маргіналів, соціокультурної спадковості, прояву сформованих традиційних обшинно-сусідських зв'язків [72].

Розглядаючи протилежність фермерським господарствам – великотоварні господарства, частково погодимося зі словами Л. Ю. Мельника, що “підприємства через збільшення розмірів землекористувань мають змогу раціональніше використовувати переваги широкозахватної техніки, знизити вплив людського фактора на процес виробництва та знизити собівартість продукції” [42].

Однак проблемою великомасштабних землекористувань підприємств є організація ефективного виробничого менеджменту, повноцінність вирішення місцевих соціально-економічних проблем, оскільки виробнича акреція земельних масивів та рівень диверсифікації виробничих процесів має свою оптимальну та максимальну границю відповідно до закону спадної ефективності. Як відомо з економічної теорії, в процесі експлуатації землі, праці й капіталу додаткове зростання одного або двох з цих критеріїв 55 призведе до додаткових витрат іншого та скорочення темпів випуску продукту. До вищевказаних недоліків крупнотоварному господарству вчені відносять і ще ряд ознак, які затіняють його переваги:

По-перше, О. Кириченко наголошує, що “великому капіталістичному господарству необхідні великі капіталовкладення, а у сільському господарстві капітал менш ефективний, оскільки витрачається на машини, споруди, будівлі, які в більшості випадків задіяні лише півроку, а то й менше, – в інший час вони залишаються мертвим капіталом. Крім того, капітал у сільському господарстві не завжди гарантує очікуваний рівень прибутку, оскільки дана галузь залежить від непередбачуваних чинників (погодні умови, природні фактори)” [26]

По-друге, капіталістичному сільському господарству необхідно багато найманих працівників, а за таких умов важко забезпечити матеріальну зацікавленість і відповідальність кожного члена колективу за ефективне використання землі та інших засобів виробництва [76]. По-третє, чим масштабніший виробничий процес, тим менш ефективна та дорожча система менеджменту. По-четверте, як наголошує Л. Ю. Мельник, у великому господарстві із підвищенням концентрації виробництва зростають витрати на внутрішньогосподарські перевезення і переїзди техніки [42]. Узагальнюючи вище проаналізовані наукові тези, можна упевнено стверджувати, що є ключовим рушієм, який спрямовує вектор мотивації у бік технологічного та інноваційного розвитку аграрного виробництва, проте не сам факт наявності інституту приватної власності на землю є головним критерієм ефективності, а система організаційна форма та соціально орієнтований рівень господарювання. Як узагальнення приведемо судження Ю. Я. Лузана [34], який підсумував системність і комплексність, на нашу думку, найбільш перспективної моделі агровиробництва у квадро-комплекс :

1. фермер – власник земельного капіталу та майна;
2. нові принципи виробничих відносин засновані на усталинах одноосібної власності на землю та виробничі ресурси та власної і найманої праці;
3. здійснення виробництва на ідеології ринкових умов господарювання;
4. забезпечення контрольованого ринку земель із розвинутою його інфраструктурою.

Доповнимо цей перелік судженням І. В. Свиноуса [72], який у своїй науковій праці наголошує, що для ефективного використання земельних ресурсів необхідно забезпечити синергію факторів підприємницьких здібностей, інформаційного забезпечення та відповідних інститутів й інституції, які сприятимуть успішній комерції малих форм господарювання в ринкових умовах. Тільки на такій базі можливе створення економічного механізму ефективної діяльності ринкового типу функціонування

фермерських господарств в умовах становлення земельного ринку, основними елементами якого є ціни на землі, іпотечне кредитування, фінансування програм підтримки малих форм господарювання, раціональна податкова система, система консолідації земель, які дадуть можливість реалізувати ключові фундаментні блоки їх процвітання: підприємницькі якості, інформаційні ресурси, інституції, які в поєднанні із земельним капіталом, трудовим резервом та фінансами становлять стержень потенційного розвитку даних форм господарювання.

1.3 Інфраструктура ринку землі: формування і перспективи розвитку в Україні

Формування ринку землі сільськогосподарського призначення – тривалий і багатоступеневий процес. Не можна розглядати розвиток земельного ринку окремо від формування і вдосконалення його інфраструктури, адже вона покликана виконувати ряд задач, зокрема, забезпечення стабільного безперебійного функціонування господарських взаємозв'язків і взаємодії суб'єктів земельних відносин та регулювання руху товарно-грошових потоків. Будь-яка реальна економічна система повинна містити ланки, що виконували б сполучні та передавальні функції. Ці сполучні ланки в своїй сукупності складають її інфраструктуру.

Вперше термін „інфраструктура” був використаний в економічному аналізі для характеристики об'єктів і споруд, що забезпечують життєздатність збройних сил (початок ХХ століття).

З середини 1940-х років в західній економічній думці під інфраструктурою стали розуміти сукупність галузей та окремих підприємств

и організацій, що обслуговують нормальне функціонування матеріального виробництва. Інфраструктура ринку виступає своєрідним „посередником” у взаєминах між основними учасниками господарських відносин – власниками економічних ресурсів, виробниками товарів та безпосередніми споживачами.

Інфраструктура – обов'язковий компонент будь-якої цілісної економічної системи та її підсистем (наділених більшим чи меншим ступенем автономності). Інфраструктура в будь-якій соціально-економічній системі – це сукупність елементів, що забезпечують безперервне функціонування взаємозв'язків об'єктів і суб'єктів даної системи. З цього визначення випливає, що інфраструктура покликана забезпечувати зв'язок між елементами самої системи, її об'єктами та суб'єктами. В цьому полягає її основна і первинна функція, яка має пасивний характер.

Інфраструктура одночасно виконує регулюючу функцію, впорядковуючи взаємодії елементів самої системи. Ця функція є активною. Інфраструктура ринку – це сукупність організаційно-правових форм господарських відносин, що опосередковують рух товарів і послуг, акти купівлі-продажу. Також інфраструктуру часто тлумачать як сукупність інститутів, систем та окремих підприємств, які обслуговують ринок і виконують певні завдання щодо забезпечення нормального режиму його функціонування.

На думку Мартина А.Г., ринкова інфраструктура, з точки зору своєї природи, є інституціоналізованою трансакцією. Таке тлумачення впливає з товарно-грошової природи ринкової економіки, що являє собою потоки товарів, ресурсів і грошових коштів, які постійно рухаються через посередництво безперервно здійснюваних угод (трансакцій). У свою чергу, трансакції укладаються і виконуються за допомогою цілої низки інститутів, вплетених в тканину економічної системи. Трансакції можуть здійснюватися і автономно, неінституціоналізовано, без участі інфраструктурних елементів.

Наприклад, за умов переходу господарської системи планового типу до ринку, коли відповідний інститут ще не склався. Але рано чи пізно, в зв'язку з ускладненням системи економічних відносин, трансакції поступово організуються і закріплюються у відповідних інститутах. Тому ринкова інфраструктура і виступає інституціоналізованою формою трансакцій [5, с. 110].

Характеризуючи інфраструктуру ринку земель, слід виходити з того, що на розвиток економіки впливають не тільки об'єктивні, а й суб'єктивні фактори, при цьому роль останніх на етапі формування базових засад ринку зростає. Інфраструктура земельного ринку – це впорядкована множина елементів, які обслуговують трансакції із землею. Земля може розглядатися одночасно з кількох позицій, зокрема, як природний ресурс, базис проживання суспільства, а також як фактор виробництва та об'єкт соціально-економічних зв'язків, виступаючи в той же час основою системи продовольчої безпеки країни (рис. 1.3).



Рисунок 1.3 – Концептуальні підходи до визначення ролі землі в господарському житті суспільства

Ринок земель сільськогосподарського призначення – це торгівля не тільки і не стільки субстанцією (грунтами), скільки торгівля земельними наділами, тобто, торгівля територією суверенної держави [1, с. 29]. Інфраструктура земельного ринку суттєво відрізняється від інфраструктури більшості ресурсних ринків. При купівлі-продажу на даному ринку не відбувається реального фізичного переміщення матеріальних потоків. А отже, інфраструктурні елементи земельного ринку обслуговують виключно переміщення фінансово-грошових та інформаційних потоків. Дотичними до інфраструктури ринку земель сільськогосподарського призначення є також грошова, кредитна, фінансова та податкова системи. Ринок землі як самодостатня та регульована (в установленому правовому середовищі) система може бути структурований на скінчену кількість елементів: попит, пропозицію, ціну, менеджмент, маркетинг, інфраструктуру, господарські процедури [2, с. 23].

В першу чергу, на захист конституційних прав власників земельних ділянок, підвищення інвестиційної привабливості сільського господарства та встановлення об'єктивної вартості земельних ділянок в процесі їх ринкового обороту. Це можливо за умови забезпечення безперешкодного доступу громадян до інформації про землі, як базовий ресурс економічного розвитку. Злагоджене функціонування інфраструктури має забезпечити запобігання спекуляції земельними ділянками сільськогосподарського призначення та суттєвому поліпшенню координаційних механізмів в області землекористування [3].

Інфраструктуру ринку землі можна тлумачити і як сукупність засобів, інструментів та організацій, що забезпечують легітимність і захист прав учасників ринкових операцій із земельними ділянками. У широкому розумінні цілісна і взаємопідпорядкована інфраструктура ринку земель забезпечує як сам безперервний обіг земельних ділянок, так і реалізацію

сукупності прав на них. Підсумовуючи викладене, пропонуємо наступне визначення: інфраструктура ринку землі – це сукупність елементів, що забезпечують безперерйне багаторівневе функціонування суб'єктів земельних відносин і регулюють рух відповідних фінансових та інформаційних потоків. До основних складових компонентів інфраструктури ринку земель сільськогосподарського призначення слід віднести:

- 1) підсистему формування і регулювання ринку;
- 2) ліцензовані організації з землеустрою та оцінки земель, представництва земельних бірж, спеціалізовані земельні суди тощо;
- 3) земельно-кадастрову підсистему;
- 4) інформаційну підсистему, в тому числі земельно-інформаційну (направлену на дослідження ринкової кон'юнктури);
- 5) фінансово-кредитні організації і заклади, земельні та комерційні банки, земельно-консалтингові підприємства;
- 6) підсистему вивчення і дослідження ринку.

Діяльність цих компонентів, на нашу думку, має бути спрямована, першу чергу, на захист конституційних прав власників земельних ділянок, підвищення інвестиційної привабливості сільського господарства та встановлення об'єктивної вартості земельних ділянок в процесі їх ринкового обороту.

На нашу думку, базовими функціями інфраструктури майбутнього ринку мають бути функції інформаційного забезпечення та економіко-правового консультування учасників ринку, гарантування і захист прав учасників, адекватна оцінка земельних ресурсів, створення оптимальних умов для налагодження ділових контактів між учасниками тощо (рис. 1.4):



Рисунок 1.4 – Базові функції інфраструктури ринку землі

Відповідно до окреслених вище функцій і задач, основними компонентами типової інфраструктури земельного ринку (за умови включення землі до ринкового обігу та з огляду на іноземний досвід) мають бути:

- земельний банк;
- земельні біржі та аукціонні фірми;
- тендерні, конкурсні комісії;
- брокерські контори та ріелторські підприємства;
- спеціально уповноважені органи по землеустрою, оцінці земельних ділянок;
- наглядові ради (комісії) по визначенню ринкової вартості земельних ділянок та прав на них;

- державні органи з земельних ресурсів та землеустрою;
- консультаційні (консалтингові) фірми;
- довірчі товариства;
- маркетингові організації;
- установи нотаріату та адвокатури;
- страхові компанії;
- інформаційні центри, засоби масової інформації та рекламні агентства;
- спеціалізовані навчальні заклади по підготовці спеціалістів для системи інфраструктури земельного ринку тощо [4, с. 163].

Формуванню життєздатної інфраструктури ринку земель сільськогосподарського призначення, на нашу думку, можливе за умов:

- 1) створення несуперечливої нормативної бази;
- 2) чіткої соціально-економічної мотивації виходу на земельний ринок продавців земельних ділянок;
- 3) опрацювання й запровадження дієвих організаційно-правових механізмів оформлення угод;
- 4) вдосконалення механізмів державного регулювання земельного ринку на різних рівнях управління [5; 6].

Висновки до розділу 1

На підставі викладених теоретичних засад щодо ринку земель сільськогосподарського призначення та його функціонування в економічно розвинених країнах світу, можна стверджувати, що за умови наявності його в Україні перед аграріями постане проблема вибору: здійснювати господарювання на власній землі чи її орендувати. Перша форма землекористування є більш вигіднішою у порівнянні з використанням її на орендних засадах. Оренду в такій ситуації можна використовувати, як

допоміжний ресурс, як правило, обмежений у часі. Існування ринку земель має сприяти використанню сільськогосподарськими підприємствами власної землі. У кінцевому підсумку можна передбачити, що зняття мораторію на купівлю/продаж земель сільськогосподарського призначення в Україні призведе до поступового збільшення частки підприємницької діяльності на власній землі, при оптимальному співвідношенні з орендою землі. Це сприятиме підвищенню ефективності використання земель, залученню інвестицій у сільське господарство, що забезпечить стабільність розвитку аграрного сектору економіки в цілому. Одночасно запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення надасть можливість власникам земельних ділянок (паїв) реалізувати усі свої правомочності, у тому числі і продавати їх.

Земельні ресурси сільськогосподарського призначення досі не інтегровані до ринкової системи. Відсутність ряду законодавчих актів щодо регулювання ринку сільськогосподарських земель та наявність напівтіньових спекулятивних схем торгівлі землею в перспективі можуть призвести до катастрофічних соціально-економічних наслідків. Разом з тим, штучне виключення земельних ресурсів із господарського обігу також становить значну загрозу національно-економічній безпеці. В зв'язку з чим, необхідність створення інституціональних підвалин майбутнього земельного ринку є незаперечною. Самого лише законодавчого декларування прав купівлі-продажу сільськогосподарських угідь замало для створення земельного ринку. Земельний ринок повинен мати гнучку і розгалужену інфраструктуру, що побудована із врахування специфіки товару, який являє собою земельні наділи – частини території суверенної держави. Інфраструктура на етапі формування земельного ринку, з одного боку, має виконувати свою активну, впорядковуючу функцію. З іншого, підтримувати сталість взаємозв'язків між елементами новоствореного ринку (первинна, пасивна функція інфраструктури). Активна функція інфраструктури на етапі становлення ринку проявляється більш чітко, ніж при функціонуванні вже

сформованих ринків. Специфіка інфраструктури ринку земель сільськогосподарського призначення впливає з природи об'єкту купівлі-продажу на цьому ринку – земельного наділу. Земельний наділ може змінювати цільове призначення, форму власності тощо, але при цьому не може бути фізично переміщений. Отже, роль інфраструктури земельного ринку полягає виключно в переміщенні фінансово-грошових та інформаційних потоків, пов'язаних зі здійсненням операцій із землею, а також в гармонізації взаємодії між продавцями і покупцями на ринку. Інфраструктуру майбутнього ринку земель сільськогосподарського призначення мають сформувати такі основні інститути, як: земельний банк, кадастрові центри, землеоціночні та землевпорядні організації, товарні біржі, інвестиційні та девелоперські компанії, банки, страхові організації тощо. Виходу продавців на ринок повинна передувати масштабна роз'яснювальна робота щодо їх прав та можливостей.

РОЗДІЛ 2 ДОСЛІДЖЕННЯ ПРАКТИЧНИХ АСПЕКТІВ РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УМОВАХ ГЛОБАЛІЗАЦІЇ

2.1 Вплив глобалізації економіки на формування земельних відносин у сільському господарстві

Глобалізація економіки є багатовимірним процесом, який охоплює усі сфери суспільної життєдіяльності, докорінно змінює принципи і характер виробничої діяльності. Вона передбачає інтернаціоналізацію виробництва та формування господарських зв'язків у межах діяльності корпорацій, а також розширення фінансових операцій у світовому масштабі. Основними характеристиками глобалізації є зближення інфраструктури, виробництва і споживання та принципів маркетингу різних країн світу, а також процес об'єднання ринків капіталу та робочої сили. Слід зауважити, що у процесів глобалізації можуть проявлятися як позитивні, так і негативні наслідки для економічного, екологічного та соціального розвитку окремих країн світу.

У теорії залежності Р. Пребиш та А. Франк виокремлюють можливі оптимістичні та песимістичні наслідки глобалізації. За песимістичним варіантом, у результаті створення “ланцюга залежності” між розвинутими та країнами, що розвиваються, формується система нерівноправних відносин, коли основна частка додаткового продукту привласнюється країнами, які постачають технології та обладнання, а не тими, на території яких відбувається виробництво. Згідно з положеннями теорії залежності, країни, що розвиваються, бідніють за рахунок того, що їхні ресурси і капітал переміщуються в розвинені країни [13, с. 65–66].

Як висновок – бідність країн, що розвиваються, існує не тому, що вони не інтегровані у світовий ринок або слабоінтегровані, а навпаки, тому, що є

частиною його. Оптимістичний варіант цієї теорії, в основі якого лежить “ефект бумеранга”, виходить з того, що кількісні зміни в економіці залежних або слаборозвинених країн під впливом притоку іноземних інвестицій формують можливість для економічного “прориву”. За цих умов глобальні взаємозв’язки виявляються засобом звільнення від залежності, а не інструментом для її збереження.

Таким чином, технологічна і фінансова інтервенція розвинутих країн може сприяти розвитку інших, але не позбавляє залежності. Найвідоміша серед теорій, яка визначає характер і тенденції розвитку глобальних економічних зв’язків – теорія світової системи І. Валлерстайна, яка описує три основні стадії в історії – “міні-систем”, “світових імперій” та епохи “світової економіки”.

Прихильники даної теорії вважають, що саме капіталістична система, маючи колосальний потенціал до розширення, приваблюючи широкі прошарки населення своєю внутрішньою динамікою та здатністю забезпечувати достатню масу найрізноманітніших товарів, зумовлює ієрархізацію світового співтовариства. Глобалізація економіки спричинила формування типів держав: центральних, периферійних та напівпериферійних [439, с. 67].

Одним із критеріїв економічного поділу країн є специфіка використання ними наявних природних ресурсів. Проблеми використання ресурсного потенціалу в умовах глобалізації набули важливого значення у наукових дослідженнях видатних вітчизняних вчених. Зокрема, у працях О. Бородіної [26, 27], М. К. Орлатого [326], Т. Ф. Сидорченко [386], В. Ф. Сайко [382] розроблено нові підходи щодо розвитку економіки в умовах сучасних глобальних викликів, в основу яких покладено як власні наукові здобутки, так і оцінку зарубіжного досвіду теорії та практики здійснення аграрної політики.

Обґрунтуванню науковометодичних засад землекористування в умовах зміни світової кон’юнктури ринку присвячені праці таких науковців: Г.М.

Дудича [166], В. М.Заяця [177], М. В. Зось-Кіора [193], О. Коваліва [220] та інших. Тенденції зменшення земельних ресурсів, придатних до використання, зростання споживання 145 продуктів харчування, підвищення цін на продовольство в умовах глобалізації представлено у працях зарубіжних вчених: Р. Ciaian, d'Artis Kancs, J. Swinnen, K. Herck, L. Vranken [482], С. F. Runge [540] та багатьох інших.

Існують проблеми, які мають першочергове значення не лише для окремих країн, а і для певних регіонів світу. Для визначення значимості тієї або іншої проблеми необхідний системний підхід. Г. С. Хозін критерії глобальності зводить до двох чинників: комплексність і складний внутрішній взаємозв'язок цих проблем, а також їх високий динамізм [439, с. 78]. Водночас, незмінною залишається проблема, пов'язана із використанням природних ресурсів при екстенсифікації та інтенсифікації господарської діяльності.

Систематизація наукових напрацювань Т. О. Зінчук [186–188], Т. Ф. Сидорченка [386], М. В. Зось-Кіора [194], К. Herck, L. Vranken [519] у галузі міжнародної економіки дозволяє стверджувати, що сучасні глобалізаційні процеси спричиняють вагомий вплив на специфіку використання природних ресурсів, особливо земельних.

При розвитку земельних відносин глобалізаційні зміни проявляються у наступному: агфляція – зростання цін на агропродовольчу продукцію, що, здебільшого, відбувається у найбільш бідніших країнах світу; різка зміна кон'юнктури аграрного ринку, яка характеризується такими рисами, як нестійкість цін, їх непередбачені злети та падіння; інтенсивне використання природних ресурсів, яке наближається у деяких країнах до абсолютної межі; дефіцит водних ресурсів як важливої умови виробництва продовольства; скорочення сільськогосподарських площ, зокрема ріллі, у результаті індустріалізації; стрімке потепління, яке здатне суттєво вплинути на сільське господарство, викликавши зниження урожайності та зменшення обсягів виробництва продукції, зміщення меж сільськогосподарських зон; швидкий

розвиток виробництва біопалива із зернових та олійних культур, що зумовило скорочення пропозиції продуктів харчування на світовому ринку [189, с. 5–6]. Логічно виявити кожен із зазначених сучасних глобальних викликів та розробити відповідний методологічний апарат дослідження їх впливу на розвиток земельних відносин (рис. 2.1).



Рисунок 2.1 – Тенденції розвитку сільського господарства в умовах глобалізації

Джерело: власні дослідження

Земельні та водні ресурси, а також способи їх використання, відіграють вагомий роль при вирішенні завдань забезпечення продовольчої безпеки у світі. І. Казакова, досліджуючи вплив глобальних змін на ґрунтові ресурси та сільськогосподарське виробництво, зазначає, що демографічні проблеми,

зміна клімату та зростання конкуренції за земельні ресурси в умовах відсутності достатньої кількості продовольства спричиняють зростання незахищеності населення, перш за все, у країнах Африки та Азії [204, с. 3].

Завдання забезпечення кожного жителя планети достатньою кількістю продовольства ще ніколи не було настільки масштабним. Food and Agriculture Organization (FAO) наводить дані, що до 2050 р. чисельність населення збільшиться приблизно до 9 млрд чоловік. До цього часу, з метою вирішення продовольчих проблем, буде необхідно щорічно виробляти додатково 1 млрд т зернових і 200 млн т продукції тваринництва. Завдання збільшення сільськогосподарського виробництва найгостріше стосується країн, що розвиваються, в яких проблема полягає не тільки у тому, щоб виробляти продовольство, а й у тому, щоб забезпечити до нього доступ населення [247, с. 18–19].

У XXI-ому ст., незважаючи на технологічний прогрес, майже 1 млрд чоловік не мають достатньо коштів для купівлі продуктів харчування, перш за все, в країнах Африки, на південь від Сахари (239 млн чол.), та Азії (578 млн чол.). Навіть, за умови зростання сільськогосподарського виробництва до 2050 р. у два рази, загроза недоїдання буде зберігатися для кожного двадцятого жителя, що еквівалентно 370 млн голодуючих [532, с. 2].

Для поліпшення ситуації з продовольчим забезпеченням і досягнення успіхів у боротьбі з недоїданням необхідно, щоб зростання обсягів сільськогосподарського виробництва випереджало зростання чисельності населення. Вирішити це завдання можливо за рахунок інтенсифікації землекористування, що дозволить мінімізувати наявні продовольчі та соціальні проблеми. Іншим чинником, який суттєво впливає на сільськогосподарське землекористування, є зміна клімату. Викиди парникових газів, через сільське господарство і пов'язані з ним вирубки лісу, становлять майже третину всіх антропогенних викидів газів. У той же час, за прогнозами FAO, зміна клімату матиме значний вплив на

сільськогосподарське земле- і водокористування, що особливо буде проявлятися для країн Африки та Азії [528, с. 7].

Враховуючи зазначене, фінансування заходів щодо адаптації сільськогосподарських систем до змін клімату є нагальним завданням для країн, що спеціалізуються на виробництві продовольства. Основна маса продуктів харчування у XXI-ому ст. отримується лише на 9 % поверхні Землі (рілля, сади, плантації, луки, пасовища). Згідно із прогнозами FAO, у світовому сільському господарстві може бути використано до 3,2–3,5 млрд га (20 %), з яких лише 0,45 млрд га після освоєння можуть стати високопродуктивними сільськогосподарськими землями [549, с. 5].

При цьому, із всіх придатних під рілля земель може бути зрошено тільки 1,1 млрд га. Дестабілізуючим чинником є те, що лише на частині угідь, зайнятих під сільськогосподарським виробництвом, використовуються інтенсивні технології землекористування. Вагомі дослідження у сфері сільськогосподарського землекористування на рівні окремих регіонів світу проводять Світовий банк і Міжнародна фінансова корпорація. Відповідно до аналітичної доповіді Doing Business, за останні 50 років площа оброблюваних земель нетто у світі збільшилася на 12 %, в основному – за рахунок скорочення лісових, водно-болотистих і лугових угідь [198, с. 6].

У той же час, площа зрошуваних територій подвоїлася. Водночас, розподіл земельних ресурсів та стан їх використання у різних країнах неоднаковий, що чітко прослідковується залежно від рівня розвитку країн. Одним із найпоширеніших методів класифікації країн у світовій економіці є об'єднання їх у групи за показником валового національного продукту на душу населення. Цей економічний параметр прийнятий головним критерієм Світового банку для економічного аналізу стану розвитку економіки. Зарахування будь-якої країни до тієї чи іншої групи даної класифікації дає їй можливість отримувати, за необхідності, пільгові кредити від інвесторів або безкоштовну допомогу від розвинених країн та міжнародних організацій. 149

За рівнем доходу країни класифікуються на економіки з низьким, середнім та високим доходом.

Класифікація Світового банку охоплює 209 країн: до першої групи (“low-income countries”) відносяться держави, у яких ВВП на душу населення становить 725 дол. США або менше; до другої групи (“middle-income countries”) – країни з середнім доходом ВВП на душу населення у межах від 726 до 8995 дол. США; до третьої групи (“high-income countries”) відносяться країни, в яких ВВП на душу населення становить 8995 дол. США і вище [50, с. 3]. Кожна з груп країн має свої природнокліматичні особливості, різні площі земель, придатні для сільськогосподарського виробництва (табл. 2.1).

Таблиця 2.1 – Регіональний розподіл основних категорій земель, 2018 р.

Група країн	Частка території в світовому масштабі, %	Оброблювані землі		Землі під лісами		Землі під пасовищами		Низькородючі землі		Землі під об'єктами інфраструктури	
		млн га	%	млн га	%	млн га	%	млн га	%	млн га	%
З низьким рівнем доходів	22	441	15	564	20	1002	36	744	26	52	1,8
З середнім рівнем доходів	53	735	11	2285	33	2266	33	1422	21	69	1
З високим рівнем доходів	25	380	12	880	27	1299	39	592	18	31	1

Джерело: розраховано за даними [179, 508]

Регіональний розподіл країн дозволяє стверджувати, що лише в окремих районах, а саме у країнах з низьким рівнем доходів, все ще є можливості для нарощування оброблюваних земель. Сприятливими є можливості щодо розширення площі ріллі у країнах Африки і Північної Америки, потенційно родючі землі країн Азії освоєні на 90 %, а Європи – на 97 %. Водночас, наявність сільськогосподарських земель не є вирішальним чинником продовольчого забезпечення. Важлива роль в умовах глобалізації та індустріалізації виробництва належить інноваційному технологічному оснащенню товаровиробників, які здійснюють сільськогосподарську

діяльність та надання їм доступу до кредитних ресурсів. Аналіз розподілу основних категорій земель за групами країн дозволяє стверджувати, що найвища регіональна частка оброблюваних земель сконцентрована у Центральній Америці і країнах Карибського басейну (42 %), за ними розміщені Західна і Центральна Європа (38 %) й Північна Америка (37 %) [19, с. 2].

У середньому, для країн із високим доходом, частка родючих земель складає 32 % (табл. 2.2). Ґрунти у країнах із низьким доходом часто менш родючі, і тільки 28 % всіх оброблюваних площ класифікуються як землі високої якості.

Таблиця 2.2 Частка оброблюваних земель, придатних для вирощування продукції рослинництва у світі, 2018 р.

Група країн	Оброблювані землі по регіонах, млн га	Населення, млн чол.	Площа земель в обробітку на 1 особу, га	Богарні землі (%)		
				високої якості	середньої якості	деградовані
З низьким рівнем доходів	441	2651	0,17	28	50	22
З середнім рівнем доходів	735	3223	0,23	27	55	18
З високим рівнем доходів	380	1031	0,37	32	50	19
Всього	1556	6905	0,23	29	52	19

Джерело: розраховано за даними [179, 508].

Потреби в освоєнні нових земель для країн з низьким та середнім рівнями доходів обумовлені низкою причин: збільшенням кількості населення, підвищенням потреб у продуктах харчування і матеріалах біологічного походження, розвитком біоенергетики. Одночасно з цим, зміна клімату підвищує ризик і непередбачуваність господарської діяльності для товаровиробників у результаті потепління і пов'язаної з ним посушливості, зміни сезонності опадів і збільшення числа екстремальних погодних явищ.

Фермери та підприємства, що спеціалізуються на сільськогосподарському виробництві, у країнах із низьким доходом населення найбільш уразливі і без належної державної підтримки найменше здатні адаптуватися до сучасних глобальних викликів. Характерною тенденцією в умовах глобалізації економіки є те, що збільшення ціни на газ і вугілля, нафту і нафтопродукти та поступове виснаження викопних паливних ресурсів змушують країни переходити на альтернативний вид енергоносіїв – біологічне паливо. З 2005 р. у країнах з високим рівнем доходів (США, Німеччина, Франція, Нідерланди) спостерігається стрімкий розвиток біоенергетики [14, с. 16].

Починаючи з даного періоду, зростання конкуренції за земельні ресурси стає все більш очевидним, інвестори активно починають орендувати сільськогосподарські угіддя для енергетичних цілей. На значних площах оброблюваних земель здійснюється заготівля сировини для біопалива. Біоенергетика починає конкурувати з виробництвом продовольства.

Суттєвого впливу на специфіку землекористування спричиняє також і активізація виробництва генетично модифікованої сільськогосподарської продукції. У 2015 р. у світі використовувалося близько 200 млн га земельних угідь для даних цілей. Комерційне виробництво модифікованої бавовни зосереджено, переважно, в африканському та азійському регіонах, в той час як у країнах Латинської Америки зосереджені основні площі під генетично модифікованою соєю [55, с. 3].

Незважаючи на зазначену спеціалізацію у виробництві даних культур, можна стверджувати, що вона пов'язується не стільки з потребами внутрішнього ринку даних країн, скільки обумовлюється зростанням світового попиту, створюючи тим самим для країн-виробників конкурентні переваги. Значні інвестиції країни з високим рівнем доходів спрямовують на дослідження у галузі генетики. Відповідно до розрахунків International Service for the Acquisition of Agri-biotech Applications (ISAAA), у 2018 р. площа, яку займають трансгенні культури у світі, становила 150 млн га і збільшилася порівняно з 2010 р. на 14 млн га. Лідерами у вирощуванні

генномодифікованих культур, як і раніше, залишаються США (45 % світових посівів ГМ-культур), Бразилія (17 %) і Аргентина (15 %) (табл. 2.3). Основні трансгенні культури – соя (81 % від усіх посівів цієї культури), бавовник (64 %), кукурудза (29 %) та ріпак (23 %) [17, с. 7].

Розширення площ під генномодифіковані культури є предметом дискусій багатьох науковців, адже сучасні пізнання в біології, екології та природознавстві не настільки вичерпні, аби повністю оцінити наслідки вирощування й використання трансгенних рослин як для організму людини, так і для навколишнього природного середовища. Водночас, представники біотехнологічних компаній стверджують, що, при вирощуванні генномодифікованих культур, зростає урожайність, зменшується кількість засобів захисту рослин, які необхідно використовувати, підвищується ефективність сільськогосподарського виробництва. Водночас, з усіх типів трансгенних рослин найпоширеніші саме невитривалі до гербіцидів. Причому, компанія-виробник продає одночасно рослину та засоби її захисту.

Таблиця 2.3 – Країни світу, які використовують сільськогосподарські угіддя для вирощування ГМ-культур, 2018 р.

Країна	Площа під ГМ-культурами, млн га	Сільськогосподарські культури
США	66,8	соя, кукурудза, бавовник, ріпак
Бразилія	25,4	соя, кукурудза, бавовник
Аргентина	22,9	соя, кукурудза, бавовник
Індія	9,4	бавовник
Канада	8,8	соя, кукурудза, ріпак
Китай	3,5	бавовник
Пакистан	2,4	бавовник
Уругвай	2,2	соя, кукурудза, бавовник
ПАР	1,1	соя, кукурудза

Джерело: розраховано за даними [179, 508].

Протилежною тенденцією до вирощування генномодифікованих культур є розвиток органічного землеробства. Зацікавленість споживачів органічної продукції продовжує зростати з кожним роком. У розвинутих країнах (Японія, США, Німеччина, Італія, Велика Британія) понад 30 % населення

споживають органічну продукцію, водночас, 37 % із них вживають ці продукти більше одного разу на день, 39 % – принаймні, раз на тиждень і лише 24 % вживають органічні продукти нерегулярно [36, с. 152].

Органічне землеробство не допускає використання синтетичних засобів сільськогосподарського виробництва, зберігає ґрунт і воду від надмірного забруднення. Воно передбачає систему комплексного управління, в рамках якої мінімізується застосування або взагалі виключається використання пестицидів і генетично модифікованих організмів. Основними агротехнічними заходами при органічному землеробстві є такі: сівозміна і поліпшена різноманітність сільськогосподарських культур; різні комбінації галузей тваринництва і рослинництва; біологічна боротьба зі шкідниками та бур'янами. Органічне землеробство має значні комерційні перспективи, через зростання попиту на екологічну продукцію з боку споживачів. В органічному землеробстві у світі зайнято 1,2 млн чол. та близько 32 млн га [51, с. 5, 52, с. 4].

Найбільш поширеним органічне землеробство є у фермерських господарствах з площею угідь 50–70 га, які мають змогу отримувати рентабельність виробництва 40–50%. Ринок органічної продукції у світі постійно зростає. Значна кількість країн (Франція, Італія, Нідерланди, США) мають вже повністю сформовані ринки із широким асортиментом органічної продукції та постійними споживачами. Важливою тенденцією в умовах зростаючого попиту на продукти харчування у світі та інтенсифікації виробництва є корпоратизації агробізнесу та формування на цій основі інтегрованих структур.

Інтегровані формування швидкими темпами нарощують земельні банки, інтенсифікують виробничий процес, змінюють технології господарювання. Зазначені процеси спричиняють суттєвий вплив і на специфіку землекористування. Водночас, виникає необхідність розробки нових методологічних підходів до землеволодіння, користування та розпорядження у інтегрованих формуваннях холдингового типу. Мінімізація сучасних

глобальних впливів на сільськогосподарське землекористування можлива за рахунок формування моделі трансформації земельних відносин, яка відповідала б інтересам суспільства щодо забезпечення населення продовольством, промисловості – сировиною, підготовки експортних партій продукції та збереження агроландшафтів.

Р. З. Подолець, досліджуючи методологічні підходи до оптимізації взаємопов'язаного використання земельних, водних та енергетичних ресурсів в умовах зміни клімату, відмічає, що земля є єдиним товаром, який не виробляється, відповідно, і цінується вона набагато більше, ніж всі інші товари [292, с. 4]. Питання трансформації аграрного сектора до сучасних глобальних викликів особливо є першочерговим для держав та регіонів світу, залежних від імпорту продовольства.

Для характеристики особливостей прояву сучасних глобальних викликів на специфіку використання сільськогосподарських земель розглянуто п'ять основних регіонів світу: Азію, Європу, Північну та Південну Америку, Африку та Австралію (табл. 2.4).

Таблиця 2.4 – Динаміка площ сільськогосподарських земель за регіонами світу, млн га

Вид угідь	Рік					2018 р. до 1990 р., %
	1990	2000	2005	2010	2018	
Азія						
Загальна земельна площа	3097,1	3094,2	3093,7	3093,5	3087,2	99,7
в т.ч. с.-г. угіддя	1660,4	1666,8	1640,4	1638,8	1648,2	99,3
рілля	481,3	485,4	483	473,2	481,2	100,0
Північна та Південна Америка						
Загальна земельна площа	3890,7	3890,7	3890,6	3887,8	3889,2	100,0
в т.ч. с.-г. угіддя	1188,4	1193,9	1193,7	1202,7	1203,3	101,3
рілля	359,1	363,7	357,7	357,4	356,8	99,4
Австралія						
Загальна земельна площа	796,5	794,5	794,5	794,5	794,1	99,7
в т.ч. с.-г. угіддя	474,9	473,7	472	436,1	395,3	83,2
рілля	49,7	49,1	50,2	48	49,4	99,4
Африка						
Загальна земельна площа	2972,1	2964,3	2964,2	2965,1	2964,6	99,7

в т.ч. с.-г. угіддя	1139,6	1135,6	1167,2	1176,1	1172,9	102,9
рілля	199,7	198,6	216,4	224,4	225,9	113,1
Європа						
Загальна земельна площа	2209,4	2208	2208	2207,3	2206,2	99,9
в т.ч. с.-г. угіддя	469,9	468,5	462,5	464,1	455,4	96,9
рілля	287,5	287,5	278,5	277,9	276,2	96,1

Джерело: розраховано за даними [179, 508].

Кожний з досліджуваних регіонів має свої ресурсні, економічні, соціально-політичні, екологічні та природно-кліматичні особливості, які впливають на специфіку землекористування (рис. 2. 2).

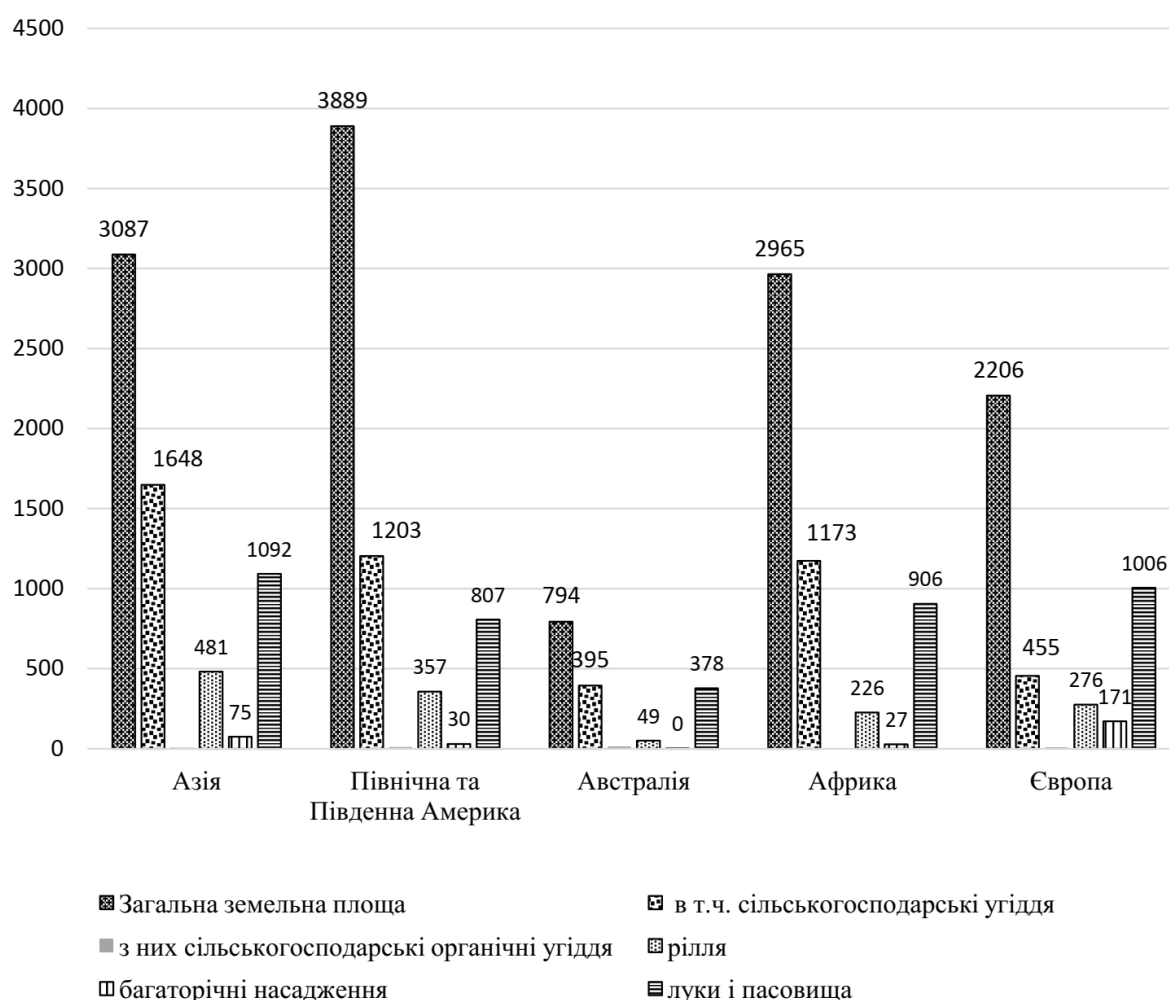


Рисунок 2.2 – Склад земельних ресурсів за регіонами світу, млн га

Джерело: побудовано за даними [179, 508].

Так, перспективи розвитку сільського господарства Азії нерозривно пов'язані з освоєнням нових площ ріллі, запровадженням орошуваного землеробства. Водночас, більша частина регіону зайнята горами і пустелями, тому придатних для ведення сільського господарства земельних ресурсів обмежена кількість.

Склад земельних площ Азії, за досліджуваний період (1990–2018 рр.), не зазнав суттєвих змін. Водночас, спостерігається негативна тенденція щодо скорочення площ сільськогосподарських угідь на 1,7 % (28,2 млн га), яка пов'язана з природно-географічними умовами регіону, екстенсифікацією господарської діяльності та змінами клімату.

Основними причинами зменшення площ земель сільськогосподарського призначення та ріллі є виведення їх із виробничого обороту внаслідок погіршення якості земель, деградації (ерозійні процеси, осушення, утворення солончакових пустель), забруднення ґрунтів хімікатами, недотримання системи сівозмін, ґрунтозахисних технологій, недостатнім внесенням поживних речовин та іншими чинниками як технологічного, так і організаційно-економічного характеру [506, с. 3, 546, с. 270]. Проблемою землекористування досліджуваного регіону є надмірна хімізація виробництва: 10 із 30 млн га сільськогосподарських угідь потребують виведення з користування й реабілітації.

Регіони Північної та Південної Америки достатньо забезпечені земельними ресурсами, які, завдяки своїм властивостям, дозволяють вирощувати більшість сільськогосподарських культур. Загальний земельний фонд регіону становить 3889 млн га. Сільськогосподарські угіддя займають 1194 млн га, з яких рілля – 30 %. Характерною тенденцією у 2005–2015 рр. є екологізація землекористування, понад 9,2 млн га сільськогосподарських 157 угідь використовуються для органічного землеробства. Найбільші площі з них знаходяться у США (2,0 млн га) та Бразилії (1,8 млн га), вони постійно розширюються. Завдяки сприятливому природному середовищу та ефективному використанню земельних ресурсів США повністю забезпечує

власні продовольчі потреби і є найбільшим у світі експортером сільськогосподарської продукції. Для потреб аграрного сектора у країні використовується понад 190 млн га орних земель і 220 млн га пасовищ, близько 20 млн га земель зрошується [549, с. 5, 554, с. 434]. Головна перевага сільського господарства США – його висока продуктивність. За вартістю продукції, виробленої на одного зайнятого, з США можуть конкурувати лише Канада, Австралія та Нова Зеландія. Значна кількість земель використовується для енергетичних потреб – виробництва альтернативних видів палива. Важливим гравцем на аграрному ринку світу є Австралія, яка має значні земельні ресурси, що ефективно використовуються. За розмірами оброблюваної поверхні на одного мешканця Австралія значно випереджає більшість аграрних регіонів світу. Внутрішні потреби країни повністю задовольняються власним виробництвом. Австралія є лідером Кернської групи країн-виробників сільськогосподарської продукції (на частку країн цієї групи припадає 20 % світового експорту) [179, с. 3].

Ефективність австралійського землекористування пояснюється тісною співпрацею уряду країни з національними асоціаціями виробників сільськогосподарської продукції. Держава ініціює наукові дослідження, консультативні й освітні послуги, організовує служби міжнародного маркетингу, регулює рівень цін, надає фінансову підтримку фермерам у періоди засух і повеней, стимулює розвиток екологічно безпечних систем землеробства. Суттєві особливості землекористування має Африканський континент, де зосереджені значні ґрунтові та рослинні ресурси. Водночас, наявні сільськогосподарські землі використовуються вкрай неефективно. З низки 158 об'єктивних та суб'єктивних причин у багатьох країнах Африки спостерігається продовольча криза.

Аналізуючи використання земельних ресурсів Африки у 1990–2018 рр. необхідно відмітити їх значне виснаження, що є результатом примітивного ведення сільськогосподарського виробництва при швидкому рості населення, запровадженні монокультури, розорювання нових малопродуктивних земель,

перевантаженні у структурі угідь пасовищ. Екстенсивні методи ведення землеробства прискорюють деградацію ґрунтів та їх виснаження. Загальною тенденцією для усіх досліджених регіонів (Азії, Європи, Північної та Південної Америки, Африки та Австралії) є процес деградації сільськогосподарських земель. Так, внаслідок ерозії, із обороту щорічно виводиться 6–7 млн га, а через заболочування і засолення – ще 1,5 млн га. Серйозну загрозу земельному фондові у країнах Африки та Азії становить опустелювання раніше оброблюваних земель, яке охопило територію в 9 млн км² [548, с. 25]. Деградація сільськогосподарських земель спричиняється і перетворенням їх в антропогенні ландшафти. Зазначені процеси суттєво зменшують площі резервних для освоєння земель у світі (табл. 2.5).

Таблиця 2.5 – Резервні площі сільськогосподарських земель, придатних для освоєння у світі, 2018 р.

Регіон	Орнопіддатні землі, млн га	Освоєні в землеробстві, млн га	Ступінь освоєності, %	Резерви для освоєння, млн га	Частка у світовому резерві, %
Європа	160	140	88	20	2
Азія	600	460	77	140	14
Африка	430	185	43	245	25
Північна Америка	380	275	72	105	11
Південна Америка	410	140	34	270	27
Австралія	130	50	38	80	8
Увесь світ	2470	1480	60	990	100

Джерело: розраховано за даними [179, 508]

Результати проведених досліджень дозволяють констатувати, що в умовах глобалізації економіки ризики у землекористуванні почали проявлятися у всіх регіонах світу з новою силою. Низька ефективність застосування традиційних антикризових заходів та механізмів прийняття рішень щодо оптимізації землекористування свідчать про їх невідповідність новим реаліям. Глобальні ризики, особливо в аграрній сфері, не піддаються прогнозуванню та потребують значних затрат на мінімізацію їх негативного впливу. При екстенсифікації господарської діяльності значні масиви земель

знаходяться під загрозою поступового зниження свого виробничого потенціалу із причини надмірного демографічного навантаження і нестійкості методів ведення сільського господарства. До фізичних обмежень доступності земельних ресурсів у окремих країнах додаються і зовнішні чинники: зміна клімату, конкуренція з іншими галузями та соціально-економічні зміни.

2.2 Регіональні особливості землекористування в Україні

У сільському господарстві одним із найпоширеніших є перетворення земельних угідь у рілля. Водночас, дані трансформації доцільні лише у межах певних природних зон. Враховуючи історично сформоване розміщення сільськогосподарського виробництва, ґрунтово-кліматичні умови, рельєф та рослинний покрив, Україна поділена на Лісостепову, Степову та Поліську зони. Крім того, у межах цих зон, при переході від однієї до іншої, виділена перехідна зона, в якій рельєф, ґрунтоутворюючі породи, рослинний та ґрунтовий покриви мають ознаки як лісостепової, так і поліської зон [228, с. 6–7]. Такий зональний поділ між районами у сільськогосподарському виробництві зумовлений різними природно-кліматичними умовами, а також різною оцінкою земель за їх еколого-агрохімічними властивостями, економічною вартістю та доходністю виробництва продукції з одиниці площі (табл. 2.6). Відповідно до загальнодержавного поділу до Поліської зони входять: Волинська, Житомирська, Закарпатська, Івано-Франківська, Львівська, Рівненська, Чернігівська області; Лісостепової – Вінницька, Київська, Полтавська, Сумська, Тернопільська, Харківська, Хмельницька, Черкаська, Чернівецька області; Степової – Луганська, Дніпропетровська, Донецька, Запорізька, Кіровоградська, Республіка Крим, Миколаївська, Одеська і Херсонська області. Іноді, коли виникає необхідність підкреслити специфіку природно-

економічних та екологічних умов сільського господарства, із складу Поліської зони виділяють підзону Карпат, до якої включають Закарпатську, Івано-Франківську та Львівську області. У Поліській зоні найменша розораність земель, оскільки тут найбільша питома вага природних кормових угідь – майже 30 %, порівняно з 12 – у Лісостепу і 13 – Степу. Питома вага багаторічних насаджень у всіх зонах незначна (дещо вища в Закарпатській області), проте у Степу вона в 1,8, а 255 Лісостепу – в 1,2 раза більша, ніж на Поліссі. У Степовій зоні розміщено понад 2/5 всієї площі багаторічних насаджень, у тому числі – 1/3 садів і 9/10 виноградників [227, с. 34–35].

Таблиця 2.6 – Регіональні особливості сільськогосподарського землекористування

Природнокліматична зона	Основні характеристики
Лісостеп	важливий регіон землеробства і тваринництва; провідними галузями землеробства є зернове господарство, а саме – вирощування озимої пшениці, кукурудзи на зерно і зелений корм, ячменю; основний в Україні та один з найбільших регіонів вирощування і переробки цукрових буряків; за своїм ґрунтово-кліматичним потенціалом (родючі ґрунти, помірні температури, достатня зволоженість); регіон, що має значні резерви для інтенсифікації та екстенсифікації землекористування
Полісся	спеціалізується на виробництві продукції землеробства, як озиме жито, овес, картопля, льон-довгунець; характеризується значною заболоченістю території, її заторфованістю, густою мережею осушувальних каналів; важливими напрямами розвитку землеробства і тваринництва Полісся є впорядкування осушувальних меліоративних систем, економне і повніше використання сільськогосподарських угідь, вдосконалення сільського розселення і розвиток сіл відповідно до інтенсивних засад землекористування в ринкових умовах
Степ	природні умови регіону сприятливі для вирощування багатьох зернових та технічних культур; товарними є виноградарство і садівництво, овочівництво, баштанництво; гарантовані та стабільні врожаї сільськогосподарських культур, особливо в засушливі роки, які бувають тут досить часто, можливі лише при широкому застосуванні зрошувальної меліорації; у регіоні є всі необхідні передумови для перетворення його на один з найбільших районів Європи з вирощування озимої пшениці; основний вектор розвитку землеробства і тваринництва – розбудова і реконструкція зрошувальних систем.

Джерело: власні дослідження

За регіональними природними особливостями, частка потенціалу земельних ресурсів найвища у Вінницькій, Житомирській, Тернопільській, Хмельницькій, Волинській, Кіровоградській та Одеській областях. Аналізуючи зональну специфіку землекористування, слід відмітити, що характерним для вітчизняних сільськогосподарських товаровиробників за останні 10 років є значна трансформація структури посівних площ за рахунок зменшення посівів кормових культур у 4–5 рази та збільшення майже у 3 рази питомої ваги посівів технічних культур, без урахування природно-кліматичних особливостей регіонів (табл. 2.7). Значне розширення у структурі посівних площ енергомістких культур спонукає до вирощування їх як монокультури, що знижує урожайність та зумовлює використання додаткових засобів захисту рослин [29, с. 17]. Крім того, дані культури виносять із ґрунту значну кількість поживи, руйнують органічні запаси гумусу.

Таблиця 2.7 – Стан сільськогосподарського землекористування в Україні

Показник	Рік						2018 р. до 1990 р., +/-
	1990	1995	2000	2005	2010	2018	
Усього земель, млн га	60,35	60,35	60,35	60,35	60,35	60,35	0
Посівна площа с.-г. культур, тис. га	32,41	28,11	27,17	26,95	27,67	27,80	-4,61
в т. ч. зернові та зернобобові культури	14,58	14,22	13,65	15,09	15,72	15,45	0,87
технічні культури	3,75	4,0	4,19	7,30	7,44	7,85	4,1
з них: цукровий буряк	1,61	0,95	0,86	0,50	0,53	0,46	-1,15
соняшник	1,64	2,87	2,94	4,57	4,74	5,19	3,55
кормові культури	12,00	8,33	7,06	2,60	2,48	2,48	-9,52
Рівень освоєності, %	69,6	69,5	69,3	68,9	68,9	68,8	-0,8
Рівень розораності, %	79,5	78,1	77,9	78,1	78,2	78,3	-1,2
Структура посівних площ, %							
а) зернові та зернобобові культури	45,0	48,5	50,2	56,0	56,8	55,6	10,6
б) технічні культури	11,6	13,2	15,4	27,1	26,9	28,3	16,7
з них: цукровий буряк	5,0	3,2	3,2	1,9	1,9	1,6	-3,4
соняшник	5,0	7,3	10,8	17,0	17,1	18,7	13,7
в) кормові культури	37,0	30,1	26,0	9,6	9,0	8,9	-28,1

Джерело: розраховано за даними [401]

Тенденцією розвитку вітчизняного аграрного сектора є збільшення рівня концентрації земельних ресурсів товаровиробниками у Поліській та Лісостеповій зонах. За останні 10 років високотоварне сільськогосподарське виробництво в Україні стало важливою і провідною формою ведення агробізнесу. Воно частково замінило собою колишні колгоспи і радгоспи пострадянського періоду. Поява високотоварних аграрних підприємств стала вагомим конкурентним перевагою українського аграрного сектора, що дозволило вийти на міжнародні ринки сільськогосподарської продукції. Аналіз стану сільськогосподарського землекористування в Україні дозволяє стверджувати, що значній кількості вітчизняних підприємств вдалося налагодити продуктивне виробництво, освоїти передові технології землеробства для отримання високих врожаїв, консолідувати земельні наділи [11, с. 16, 15, с. 334].

Водночас, є значна кількість економічних та екологічних проблем землекористування, зумовлених недотриманням зональної специфіки розміщення культур, спричинених сучасними глобальними викликами. Диференційний зональний аспект використання земельних ресурсів можна чітко прослідкувати за ефективністю господарської діяльності товаровиробників, а саме – урожайністю сільськогосподарських культур (табл. 2.8). Найкращі показники урожайності, враховуючи природнокліматичні умови та родючість ґрунту, спостерігаються у Лісостеповій зоні. Однак, вони ще не відповідають генетичному потенціалу культур.

Таблиця 2.8 – Урожайність основних сільськогосподарських культур аграрних підприємств України, ц/га

Культури	Україна			Степ			Лісостеп			Полісся		
	1990	2000-2005	2010-2018	1990	2000-2005	2010-2018	1990	2000-2005	2010-2018	1990	2000-2005	2010-2018
Зернові і зернобобові	9,3	23,5	27,8	20,0	23,2	24,8	19,6	4,8	31,7	15,7	20,2	26,5
Пшениця озима	23,1	27,4	30,4	23,4	27,6	28,0	23,3	28,3	34,7	20,4	22,7	28,7
Цукрові буряки	147,8	191,7	303,5	105,3	166,5	241,1	152,7	195,6	308,8	147,8	200,6	317,1
Соняшник	10,0	10,6	14,3	9,9	10,3	13,4	10,7	11,5	17,4	6,3	8,0	14,2

Овочі	75,1	91,5	190,5	79,4	95,7	207,0	60,7	77,1	163,5	80,1	96,3	169,4
Картопля	56,6	114,9	179,3	50,1	89,8	146,1	48,6	122,1	188,2	63,1	116,2	192,7
Кукурудза на силос	95,6	128,7	163,2	64,8	91,4	106,4	117,0	151,9	190,5	149,1	163,3	205,4

Джерело: розраховано за даними [401]

Основною метою аграрної реформи та трансформації земельних відносин в Україні є розвиток сільських територій та підвищення ефективності використання наявних ресурсів [33, с. 4]. Проведений перерозподіл сільськогосподарських земель у 1990–2018 рр. між товаровиробниками сприяв збільшенню кількості фермерських господарств та укрупненню сільськогосподарських підприємств. Водночас, отримавши у розпорядження земельні ділянки, нові форми господарювання на селі, з низки об'єктивних та суб'єктивних причин, не можуть їх ефективно використовувати (табл. 2.9).

При цьому, враховуючи світову кон'юнктуру на продовольчому ринку та низьку конкуренцію у сфері землекористування, яка була до 2008 р., в Україні активно почали розвиватися підприємства корпоративного типу в аграрному бізнесі та нарощувати земельні банки.

Аналіз динаміки площ земельних угідь у користуванні товаровиробників сільськогосподарської продукції в Україні дозволяє констатувати, що, виходячи з умов поєднання власності, організації виробництва та особливостей ведення господарської діяльності у вітчизняному аграрному секторі, можна виділити чотири основні категорії господарств ринкового спрямування: особисті господарства населення, фермерські господарства, сільськогосподарські підприємства та аграрні холдинги. Кожний з товаровиробників має сильні та слабкі сторони, які суттєво впливають на специфіку землекористування.

Таблиця 2.9 – Динаміка площ земельних угідь у користуванні товаровиробників сільськогосподарської продукції в Україні, тис. га

Види угідь	Рік						2018 р. до 1990 р., +/-
	1990	1995	2000	2005	2010	2018	
сільськогосподарські підприємства							
Сільськогосподарські	38934,1	30922,4	25660,6	17460,4	16577,2	16145,3	-22788,8

угіддя							
у т. ч. рілля	30763,7	25451,8	21838,3	15829,3	15412,8	15216,2	-15547,5
сіножаті та пасовища	5487,6	4287,2	3181,9	1358,1	968,9	765,6	4722,0
фермерські господарства							
Сільськогосподарські угіддя	0	786,4	2753,7	3738,7	4012,4	4345,9	4345,9
у т. ч. рілля	0	683,4	2522,7	3524,9	3824,6	4159,1	4159,1
сіножаті та пасовища	0	96,5	211,8	196,4	170,6	170,5	170,5
господарства населення							
Сільськогосподарські угіддя	2625,6	5967,2	9736,0	15602,4	15898,3	15926,4	13300,8
у т. ч. рілля	1880,0	4289,9	6998,4	11447,5	11694,7	11574,8	9694,8
сіножаті та пасовища	587,5	1267,3	2184,9	3369,1	3437,5	3489,4	2901,9

Що стосується Запорізької області, то вона розташована у південно-східній частині України. Кліматичні умови Запорізької області характеризуються високими температурними ресурсами з чітко означеною посушливістю.

Рельєф рівнинний, ґрунти переважно чорноземні. Такі кліматичні умови максимально сприяють розвитку сільського господарства, дозволяють вирощувати майже всі сільськогосподарські культури, отримуючи високі врожаї.

Враховуючи ґрунтово-кліматичні умови та сформовані землеробські традиції в галузі рослинництва, область спеціалізується на виробництві зернових, олійних та овочевих культур. У виробництві зернових культур переважає озима пшениця, що обумовлено як загалом сприятливими зональними умовами для її вирощування, так і високою рентабельністю виробництва.

Сільськогосподарські угіддя області займають 82,5 % її території або 2242,2 тис. га. Структура сільськогосподарських угідь така: рілля – 99,3 % (1904,1 тис. га), багаторічні насадження 0,2 % (38,6 тис. га), сінокоси та пасовища – 0,5 % (299,5 тис. га). Площа зрошуваних земель становить 240,7 тис. га. (рис. 2.3)

Структура сільськогосподарських угідь Запорізької області, %

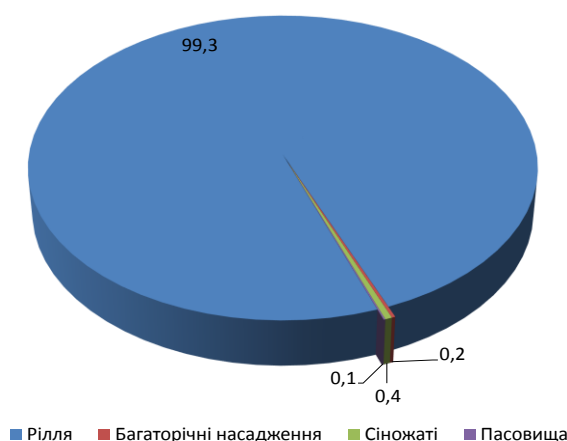


Рисунок 2.3. – Структура сільськогосподарських угідь Запорізької області, %
Джерело: побудовано автором на основі [56]

В області функціонує 2912 сільськогосподарських підприємств, в т.ч. 2067 селянських (фермерських) підприємств.

За останні п'ять років в області зросли посіви озимої пшениці – на 15,7 % та високорентабельної експортоорієнтованої культури – соняшнику – на 3 %, що порушує систему сівозмін і призводить до виснаження ґрунтового покриву. В той же час, відбулося зниження посівної площі кормових культур на 6 %, що негативно вплинуло на розвиток кормової бази тваринницької галузі та зниження посівних площ картоплі і овоче-баштанних культур на 16,2 %.

У 2018 році валовий збір зерна склав 2417,6 тис. тонн (на 14,5 % більше ніж у 2017 році) при урожайності 27,4 ц/га (у 2017 році – 23,7 ц/га).

Основна технічна культура Запорізької області – соняшник, збір якої у 2018 році становив 771,1 тис. тонн (на 16,3 % менше ніж у 2017 році), при врожайності – 13,3 ц/га (у 2013 році – 16,7 ц/га). До 80 % валового виробництва соняшнику переробляється на оліяжирових комбінатах Запорізької та сусідніх областей. В останні роки в області активно розвивається виробництво інших олійних культур – сої, ріпаку, гірчиці та льону (рис. 2.4).

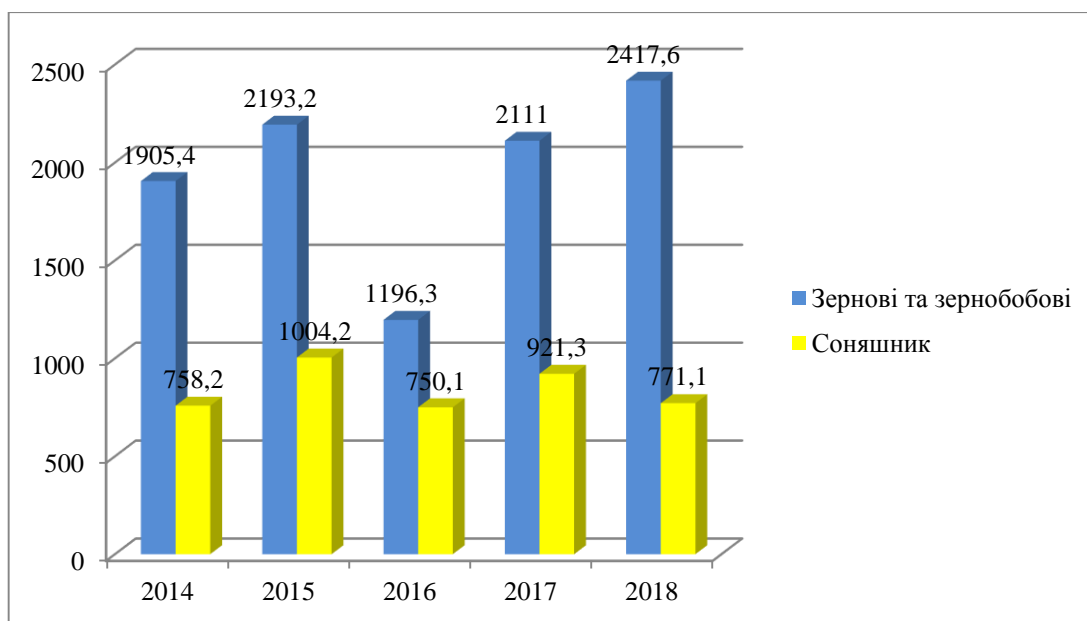


Рисунок 2.4 – Валовий збір зернових і зернобобових культур та соняшнику, тис. т

Джерело: побудовано автором на основі [56]

Сільгосп підприємства області віддають перевагу вирощуванню сільгоспкультур зернової та технічної груп. Натомість, господарства населення при збільшенні виробництва зернових стають основними виробниками плодоовочевої продукції, у них зосереджено виробництво майже 100 % картоплі, 95 % овочів і 86 % плодів та ягід. Отже, основний тягар щодо забезпечення населення продуктами харчування лежить на фінансово менш потужних, порівняно з сільськогосподарськими підприємствами, господарствах населення.

Орієнтація сільськогосподарських підприємств до вирощування рентабельних зернових культур, а також олійних культур не сприяє збалансованому постачанню на ринок різноманітної продукції харчування. Як наслідок, останнім часом спостерігається недовиробництво окремих малорентабельних або збиткових сільськогосподарських культур, зокрема круп'яних, що призводить до зниження пропозиції їх на ринку, появи ажіотажного попиту та стрімкого здорожчання товару.

2.3 Європейський досвід формування ринку сільськогосподарських земель

Побудова ринкових відносин в аграрному секторі України передбачає функціонування всіх чинників виробництва, зокрема і землі, в єдиному ринковому середовищі. Формування повноцінного земельного ринку та створення прошарку ефективних землевласників є одним із найактуальніших питань економічної реформи нашої держави. Земля - специфічний фактор виробництва, що суттєво відрізняється від усіх інших економічних ресурсів. Пріоритетним завданням земельної реформи в Україні є перерозподіл сільськогосподарських земель у власність і користування фізичним та юридичним особам для забезпечення рівноправного розвитку різних форм господарювання у сільському господарстві, раціонального використання й охорони земель. Процес становлення вітчизняного ринку земель сільськогосподарського призначення вже пройшов свою первинну стадію, яка завершилася видачею власникам паїв державних актів на земельну ділянку. Наступним кроком повинна стати фактична реалізація землевласниками права вільно розпоряджатися своїми земельними ділянками, включаючи операції купівлі-продажу. Ефективність ринкових операцій залежатиме від наявності правового та економічного середовища й відповідного їх інфраструктурного забезпечення, економічної мотивації виходу на ринок продавців і платоспроможних покупців земельних ділянок.

Аналіз результатів проведеного соціологічного дослідження керівників підприємств та власників земельних паїв ПівнічноЗахідного регіону України (Житомирська, Рівненська й Волинська області) показує негативне ставлення респондентів до запровадження ринку сільськогосподарських земель у зв'язку з невідповідністю нормативноправового та інфраструктурного забезпечення, відсутністю платоспроможних вітчизняних покупців, нестабільністю економічного становища в країні (рис. 2.5).

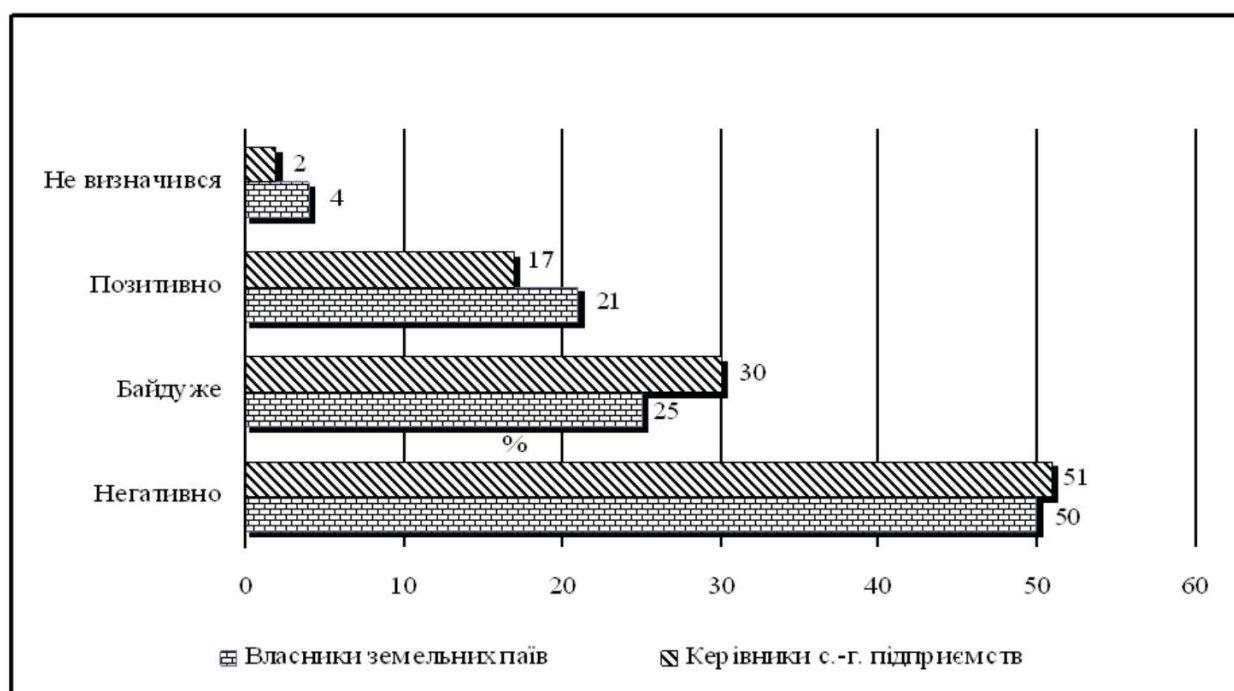


Рисунок 2.5 – Результати ставлення власників паїв і керівників підприємств щодо скасування мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення

Джерело: Власні дослідження

Власники земельних паїв переконані, що потенційними покупцями сільськогосподарських земель можуть стати підприємства, не пов'язані з аграрним виробництвом, і закордонні інвестори, метою яких є диверсифікація фінансового портфеля.

Передумовою формування вітчизняного ринку сільськогосподарських земель є використання наявного досвіду розвинутих країн. Європейські країни мали подібні завдання у питанні реформування земельних відносин в умовах переходу до нових форм господарювання, а саме: перерозподіл земель з одночасною передачею їх у приватну та колективну власність, а також у користування підприємствам, установам і організаціям із метою створення умов для рівноправного розвитку різних форм господарювання на землі, формування багатокладної економіки, раціонального використання та охорони земель. Показники землекористування у країнах-членах ЄС

доводять про ефективність трансформації земельних відносин і високу продуктивність використання наявних ресурсів (табл. 2.10).

Таблиця 2.10 – Порівняльна характеристика стану землекористування в європейських країнах та Україні, 2017 р.

Показник	Україна	Європа	ЄС	Україна, %, до	
				Європи	ЄС
Площа земельної території, млн га	60,4	1015,6	437,4	5,9	13,8
Запаси чорноземів, млн га	28,0	84,0	18,0	33,3	155,6
Площа с.-г. земель, млн га	42,7	474,8	177,7	9,0	24,0
Площа орних земель, млн га	32,5	277,8	115,7	11,7	28,1
Частка орендованих с.-г. угідь, %	97,0	62,0	53,0	156,5	183,0
Площа с.-г. земель, сертифікованих як органічні, млн га	0,3	11,6	5,3	2,6	5,7
Площа зрошуваних земель, млн га	0,5	20,8	11,1	2,4	4,5
Ціна інвестицій, тис. дол. США/ га	1,0	4,0	5,5	25	18,2
Експорт зернових, млн т	34,8	130,0	38,5	26,8	90,4
Припадає с.-г. землі на 1 жителя, га/особу	0,7	0,6	0,4	116,7	175,0
Ціна за 1 га земель с.-г. призначення, тис. дол. США	-	3,7	7,2	-	-

Джерело: Розраховано автором на основі [3, 16, 17].

Позитивних результатів землекористування у країнах-членах ЄС, як правило, досягають завдяки системному підходу до розв'язання проблем трансформації земельних відносин з урахуванням економічних, соціальних та екологічних чинників, а саме: наявності довготермінової стратегії розвитку аграрного сектора; прозорі нормативноправової бази з регулювання земельних відносин, що є передумовою сталого землекористування [2, с. 102]; дієвого контролю за дотриманням земельного законодавства у частині раціонального використання й екологізації землекористування, що знижує масштаби екологічно необгрунтованої практики використання орендованих земель [5, с. 289]; державного фінансування заходів щодо поліпшення угідь і здійснення еколого-агрохімічного ґрунтового обстеження [8, с. 77]; інтенсифікації виробництва за рахунок оптимізація забезпеченості аграрної

сфери трудовими ресурсами (рис. 2.6). У рейтингу ефективності використання сільськогосподарських земель за показником землемісткості робочого місця Україна займає провідні позиції в Європі, однак за обсягом виробництва валової продукції на одного зайнятого у сільському господарстві поступається усім країнам-членам ЄС.

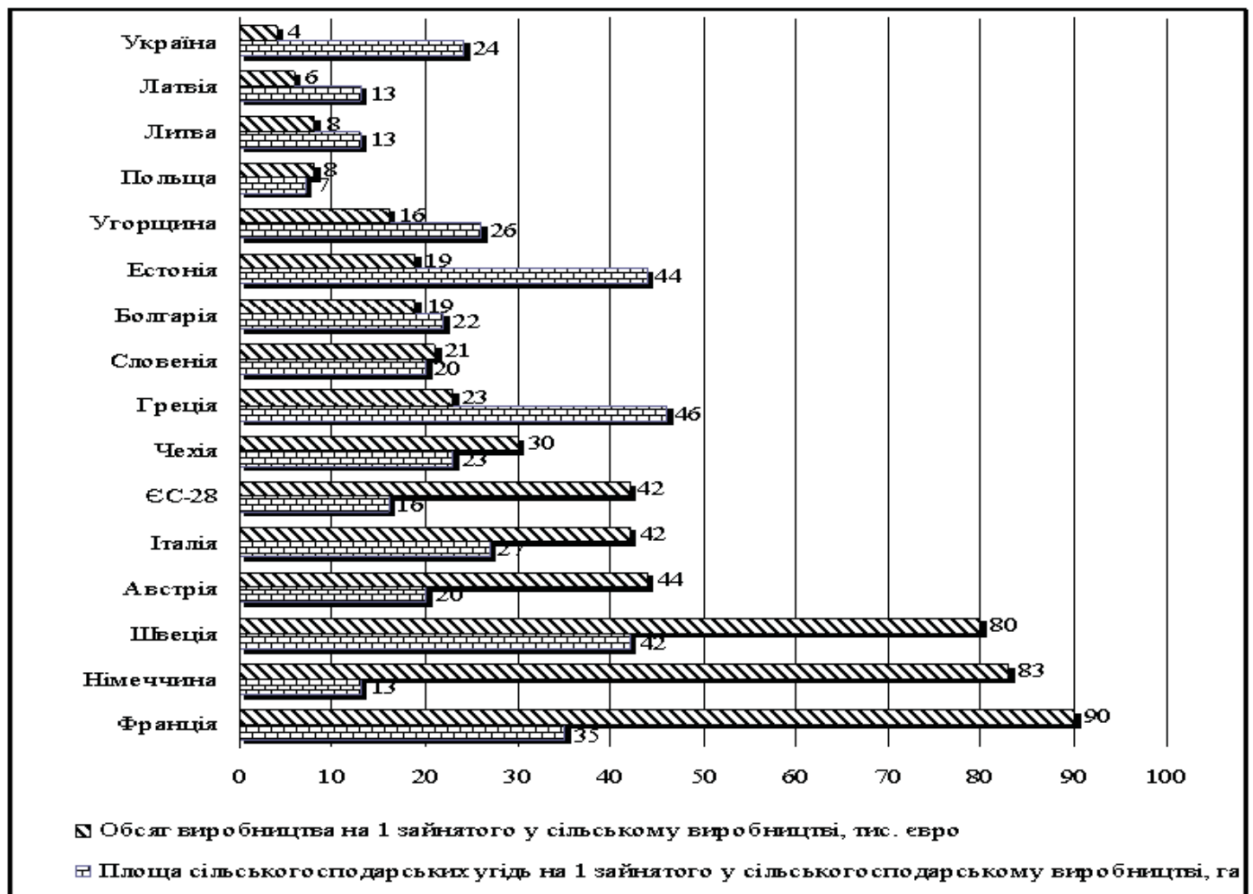


Рисунок 2.6 – Землемісткість робочого місця та продуктивність праці персоналу в сільському господарстві європейських країн і України, 2017 р.

Джерело: Розраховано на основі [3, 4, 16].

Маючи значний земельний потенціал, Україна не використовує його повністю для виробництва конкурентоспроможної сільськогосподарської продукції та розвитку сільських територій. Характерним для багатьох товаровиробників є екстенсивний метод господарської діяльності, відсутність доступу до кредитних коштів, запровадження монокультури й порушення науково обґрунтованих норм виробництва. Площа еродованих

земель в Україні становить близько 17 млн га (41 % від загальної кількості сільськогосподарських угідь). Економічні збитки, зумовлені процесами ерозії, становлять 9,1 млрд грн, а втрати грошової вартості земель у 1,5 2 рази більші, ніж сумарна виручка від експорту сільськогосподарської продукції. Сумарні втрати гумусу через мінералізацію та ерозію щорічно становлять 32-33 млн т, що еквівалентно 320-330 млн т органічних добрив [8, с. 252]. Однією з причин незадовільного стану використання земельних ресурсів є незавершення трансформації земельних відносин, відсутність інституційного забезпечення раціонального землекористування, володіння й розпорядження.

Основою земельної реформи у країнах-членах ЄС стало формування приватної власності на сільськогосподарські землі. Ринки купівлі-продажу та оренди земель створювалися через приватизацію державних земель і повернення (реституцію) земель, що були конфісковані, попереднім власникам або їх спадкоємцям [9, с. 77]. Європейська практика історичного розвитку обороту земель підтверджує, що ринкові механізми не є самодостатніми й потребують організованого втручання держави. Функціонування ринку земель забезпечується формальними та матеріальними гарантіями власності й обігу, стабільністю державної і місцевої політики відносно землеволодіння, розпорядження та користування. Виокремленими у процесі дослідження складовими ефективного формування й стабільного функціонування ринку сільськогосподарських земель у країнах-членах ЄС є: державне регулювання, земельний кадастр, спеціалізовані земельні установи, ринковий механізм оцінки землі та орендні відносини. Логічно охарактеризувати й осмислити окремі з них.

Державне регулювання. Історія економічного розвитку європейських країн переконливо доводить про посилення регулювального впливу держави на аграрне виробництво і земельний ринок, яке здійснюється за рахунок створення належного нормативно-правового поля, застосування економічних важелів впливу держави на суб'єктів підприємництва, обмеження прав

приватної власності на землі сільськогосподарського призначення. У країнах-членах ЄС держава регулює максимальну величину земельної власності на сім'ю (Чехія), контролює дотримання цільового призначення земельної ділянки та підтримання рівня її родючості (Литва), встановлює правила щодо одержання дозволу на купівлю сільськогосподарських земель (Франція), регулює трансформацію земель з однієї категорії в іншу (Болгарія) [5, с. 289]. Існуючі обмеження до способів землекористування закріплені відповідними нормативно-правовими документами, а за їх порушення передбачено адміністративну відповідальність власників або орендарів земельних ділянок.

Земельний кадастр. У країнах-членах ЄС створено систему управління земельними ресурсами (СУЗР), головною метою якої є підтримка дієздатного й ефективного ринку землі. СУЗР включає кадастрові зйомки, базу реєстрації прав та земельно-інформаційну систему для забезпечення доступу до необхідної інформації, зокрема через мережу Інтернет і засоби електронного урядування [17, с. 25]. Для більшості країн-членів ЄС земельний кадастр є основою СУЗР, тому що саме він забезпечує просторову цілісність та унікальну ідентифікацію земельних ділянок, створює гарантії сталого і безпечного землеволодіння та ефективного державного управління земельними відносинами. Ключовою функцією кадастру є надання суспільству повноцінного доступу до просторових даних про земельні ділянки з метою уникнення корупції під час операцій купівлі-продажу сільськогосподарських земель.

Створення спеціалізованих установ. Передумовою функціонування ринку сільськогосподарських земель у країн-членів ЄС було створення спеціалізованих установ для управління землями державної власності: Словацький земельний фонд (Словаччина), Агентство сільськогосподарської нерухомості (Польща), Національна земельна служба (Литва), Державна земельна служба (Латвія), Департамент консолідації земель (Данія), Служба управління землями і водами (Нідерланди), Національна компанія "Земля" (Болгарія) [15, с. 21]. Завдання зазначених установ полягають у наданні

кредитів товаровиробникам, здійсненні управління державними землями, консолідації подрібнених земельних ділянок, забезпеченні розвитку сільських територій. Створення даних державних організацій дало можливість уникнути проблемних ситуацій при знятті мораторію на продаж земель, встановити фіксовані ціни на сільськогосподарську землю, запобігти розпорошенню земельних паїв, захистити права фермерів, сформувати єдину національну базу сільськогосподарських земель.

Оцінка землі. В європейських країнах вартість земельної ділянки оцінюють із розра хунку продуктивності або у результаті визначення її справедливої ринкової вартості на основі відповідних цін купівлі-продажу землі. Періодично відбувається переоцінка землі у зв'язку з можливою зміною її ринкової вартості. Середньорічний чистий дохід від земельної ділянки обчислюють за останні 15 років, за винятком двох найбільш урожайних і двох найменш урожайних [2, с. 103]. Характерним є те, що потенціал землі оцінюється відповідно до ефективності її використання, а не лише з урахуванням ринкової вартості, яка утворюється за співвідношенням попиту та пропозиції.

Оренда землі. Основним інструментом збільшення розмірів землекористувань у країн-членів ЄС є оренда. Частка орендованих земель становить від 60 % (Угорщина, Естонія) до 90 % (Болгарія) у розмірі земельного масиву. В цілому орендовані угіддя у загальній площі землекористування в європейських країнах становлять 53 % і мають тенденцію до збільшення за рахунок ринкових операцій із сільськогосподарськими землями [13, с. 165]. Розмір орендної плати у країнах-членах ЄС становить від 20 євро за 1 га (Литва) до 400 євро (Італія), залежно від якості та цільового призначення земель [11, с. 166]. У договорах оренди обов'язковим пунктом є умова про адміністративну відповідальність за погіршення стану земель. Завдяки ефективному функціонуванню механізму оренди земель у країнах-членах ЄС відбувається активний розвиток підприємницької діяльності в аграрному секторі. У сформованих

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

Ринкова інфраструктура. Основними компонентами типової інфраструктури європейського земельного ринку є: банки, біржі, аукціонні фірми, тендерні, конкурсні комісії, брокерські контори та ріелторські підприємства, уповноважені органи із землеустрою, наглядові ради, консультаційні фірми, маркетингові організації, установи нотаріату, страхові компанії, інформаційні центри, засоби масової інформації та рекламні агентства, спеціалізовані навчальні заклади з підготовки спеціалістів для системи інфраструктури земельного ринку [6, 17-18]. Діяльність цих структур у країнах-членах ЄС спрямована на захист конституційних прав власників земельних ділянок, підвищення інвестиційної привабливості сільського господарства і встановлення об'єктивної вартості земельних ділянок у процесі їх ринкового обороту. Злагожене функціонування інфраструктури сприяє запобіганню спекуляції земельними ділянками сільськогосподарського призначення та поліпшенню координаційних механізмів при землекористуванні.

Охорона земель. У країнах-членів ЄС під екологічним захистом держави знаходяться понад 5 % сільськогосподарських земель, які потребують відновлення [15, с. 11]. Державні органи управління й місцеві владні структури вимагають від власників землі здійснювати землеохоронні заходи відповідно до їх планів і під їхнім контролем (Бельгія, Іспанія, Німеччина, Франція). Землемеліоративні роботи проводяться за рахунок коштів державного бюджету та фінансової підтримки у рамках Спільної аграрної політики (Common Agricultural Policy) ЄС.

Відповідно до історичних особливостей формування приватної власності на сільськогосподарські землі найбільш близькі умови до вітчизняних щодо розвитку ринку земель сформувалися у ряді європейських

країн: Болгарії, Естонії, Латвії, Литві, Польщі, Румунії й Угорщині (табл. 2.11).

Таблиця 2.11 – Передумови формування ринку сільськогосподарських земель у країнах-членах ЄС та Україні

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

Джерело: Розраховано на основі [12; 13].

Основною спільною рисою для відібраних країн та України є те, що формування приватної власності на землю здійснювалося через послідовну реструктуризацію колишніх кооперативів і державних господарств у підприємства ринкового типу. Процеси трансформації земельних відносин проходили у декілька періодів, залежно від історичних особливостей формування приватної власності у країнах та рівня їх соціально-економічного розвитку.

Країни-члени ЄС (Болгарія, Естонія, Латвія, Литва, Польща, Румунія), які мали подібну до української модель розвитку аграрного сектора економіки, що ґрунтувалася на колективізації або радгоспному виробництві, провели земельну реформу на початку 1990-х років минулого століття. В її основу покладено реституцію – повернення землі колишнім власникам й аукціонний розподіл земель із подальшою поетапною лібералізацією доступу до них іноземного капіталу. В кожній із країн-членів ЄС приватна власність і ринок сільськогосподарських земель формувалися з визначеними цілями: забезпечення високого рівня ефективності аграрного виробництва (Латвія,

Литва, Болгарія); розробка механізму соціального захисту населення, що проживає у сільській місцевості (Польща, Угорщина).

Основними проблемами при трансформації земельних відносин у країнах-членах ЄС стали: створення збалансованого постіндустріального ринку, залучення прямих інвестицій в аграрний сектор та мотивація фермерів до виробництва продукції з максимально високою доданою вартістю. Здійснюючи реформи, країни-члени ЄС не переймали чийсь досвід, копіюючи його, вони дотримувалися високих соціальних стандартів і ефективних методів виробництва за рахунок лібералізації та вивільнення ринку з-під лівової частки регуляторних обмежень щодо умов купівлі-продажу сільськогосподарських земель, механізму проведення аукціонів і концентрації земель.

Позитивними результатами трансформації земельних відносин та формування ринку сільськогосподарських земель у країнах-членах ЄС стало підвищення ефективності використання земель, одержання максимальної віддачі з кожної одиниці площі за мінімальних витрат, нарощування виробництва й експорту продукції, формування ставлення до землі як до особливої цінності [3]. Ефективного землекористування вдалося досягти за активної ролі держави, яка забезпечує охорону земель як найважливішого природного ресурсу, створює правові, економічні та організаційно-технологічні умови для відтворення й підвищення родючості ґрунтів.

Обґрунтовуючи перспективи розвитку земельних відносин в Україні, слід враховувати й негативні наслідки земельних реформ у країнах-членах ЄС, які вплинули на ефективність використання земель, залучених у ринковий обіг. Насамперед, це фрагментація та подрібнення земельних масивів, зумовлені процесами приватизації (Естонія), відсутність ефективного механізму застави земель за іпотечними кредитами (Латвія, Литва), диспропорції, зумовлені обмеженістю фінансових ресурсів у сільськогосподарських товаровиробників для купівлі землі (Болгарія) [15, с. 25]. Значною перешкодою розвитку земельного ринку стали високі

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

В Україні неможливо скопіювати досвід окремої країни з формування ринку сільськогосподарських земель і досягти аналогічних економічних, екологічних та соціальних результатів. Завершення земельної реформи й запровадження ринку сільськогосподарських земель не розв'яже усі наявні проблеми вітчизняного аграрного сектора, адже вони мають комплексний характер. Досвід розвитку європейського сільського господарства переконує, що неможливо абсолютизувати приватну чи державну форми землеволодіння і землекористування, кожна з них має свої переваги й недоліки залежно від інституційного поля, в якому працюють товаровиробники.

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

Висновки до розділу 2

Наявність ринкової інфраструктури та належного інституційного забезпечення операцій купівлі-продажу сільськогосподарських земель дало можливість досліджуваним країнам проводити лібералізацію й вивільнення

ринку від регуляторних обмежень. Ефективність функціонування ринку сільськогосподарських земель можна визначати тільки у контексті того, чи досягає держава цілей, які вона ставила при трансформації земельних відносин. Якщо це соціальний механізм для захисту населення, як теоретично передбачалося в Угорщині, то успіхом є розвиток сільських територій. Якщо ж головний пріоритет у державі – розвиток сільського господарства та підвищення його ефективності, то дана стратегія не потребує участі значної кількості трудових ресурсів і орієнтується на великі земельні ділянки, ефективні виробничі потужності й економію на масштабах - як, наприклад, у Латвії. У країнах-членах ЄС не існує абсолютно вільного земельного ринку та необмеженого права приватної власності на землю, безконтрольних операцій з її купівлею-продажем. У Болгарії, Естонії, Польщі й Румунії окрім економічних методів регулювання земельних відносин і земельного ринку дедалі ширше застосовуються адміністративно-правові важелі. Державні органи управління, місцеві владні структури зобов'язують власників землі здійснювати меліоративні та охоронні заходи за відповідно розробленими і контрольованими планами, вилучають земельні ділянки, які використовуються неефективно, й перепродають їх на аукціоні.

Досвід трансформації земельних відносин у країнах-членах ЄС доводить, що лише дієздатна держава, з високим рівнем співпраці усіх гілок влади та розвиненими ринковими інститутами, спроможна гарантувати права власності, набуті у процесі укладення ринкових угод. Виходячи з історичного досвіду країн-членів ЄС у запровадженні ринку сільськогосподарських земель, пріоритетними цілями державної політики України у процесі формування земельного ринку є: удосконалення методики оцінки сільськогосподарських земель, яка враховувала б як природні, так і ринкові чинники; створення нормативно-правової бази та системи автоматизованого ведення державного земельного кадастру; включення земельних активів до статутних фондів сільськогосподарських підприємств, що дасть можливість зберегти цілісні земельно-майнові комплекси в аграрному виробництві й

забезпечити доступ власників таких підприємств до кредитних ресурсів;
запобігання надмірного розпорошення сільськогосподарських угідь і
раціоналізація землекористування.

РОЗДІЛ 3 ФОРМУВАННЯ РИНКУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ

3.1 Інституційне забезпечення ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення

Упродовж більш ніж двох десятиріч Україна розвивається як країна з відкритою економікою, здійснивши перехід від планово-централізованої системи господарювання до ринкової, який супроводжувався змінами в аграрному секторі, зокрема у сфері розвитку земельних відносин. Трансформаційні процеси відбувалися під впливом створення нових інститутів, формування нормативного устрою землекористування, розпорядження та володіння, адаптації його учасників до ринкової кон'юнктури. Відхід від орієнтації на постійне нарощування обсягів виробництва до соціального ринкового господарства відбувався поступово, під впливом законодавчих змін та нових принципів інституційної аграрної системи.

Реформування земельних відносин наразі перебуває на завершальній стадії. Успішне завершення реформування земельних відносин та створення повноцінного ринку, що функціонує на засадах норм права, потребує належного інституційного забезпечення. В період ринкових трансформацій в Україні суттєво змінилася структура земельного фонду як за призначенням (збільшилася частка ріллі), так і за видами власності (збільшилася площа земель приватного сектору). Виникли нові форми господарювання (товариства з обмеженою відповідальністю, фермерські господарства, сільськогосподарські виробничі кооперативи, приватні підприємства і агрохолдинги), селяни отримали земельні паї. За таких умов необхідно

використовувати наявні резерви підвищення ефективності землекористування на основі впровадження із зарубіжного досвіду інноваційних смарт-технологій та формувати елементи багатокладної системи агровиробництва, зорієнтованої на розвиток конкурентоспроможної сільської економіки.

Наявний стан землекористування вимагає перегляду підходів до управління земельними ресурсами як поліфункціональним об'єктом з метою комплексного поєднання економічних, екологічних та соціальних наслідків сучасної корпоративної системи господарювання й виходу на селозберігаючу модель аграрного розвитку. З огляду на це, слід враховувати той факт, що в умовах корпоратизації аграрного бізнесу, поряд із підвищенням економічної ефективності виробничої діяльності та модернізацією агротехнологічних процесів, характерними негативними явищами є екстенсифікація землекористування та недотримання науково обґрунтованих норм, запровадження монокультури, надмірне збільшення площ під енергомісткими культурами, що погіршує фізико-хімічні властивості ґрунтів та їх родючість, знижує капіталізацію сільськогосподарських земель.

Інституційними наслідками роздержавлення землі та безоплатної передачі її у власність колективних господарств, а також приватну власність громадянам України для ведення особистого підсобного господарства виділено такі: розроблення нормативно-правового та науково-методичного забезпечення земельної реформи; формування механізму роздержавлення земель та визначення їх частки у державній власності; розроблення процедури безкоштовної передачі земель у колективну і приватну власність відповідно до проектів роздержавлення та приватизації земель для виробництва сільськогосподарської продукції.

З метою доопрацювання інституційного та інфраструктурного забезпечення земельної реформи у країні запроваджено мораторій на продаж

сільськогосподарських земель. До набрання чинності закону “Про обіг земель сільськогосподарського призначення”, але не раніше 1 січня 2019 р., не допускається купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності. Водночас, інституційні зміни, які відбулися при проведенні реформування земельних відносин, не сприяли ефективному оновленню сільськогосподарського виробництва, пожвавленню інвестиційних процесів у інших галузях виробництва, підвищенню добробуту населення.

Серед причин стримування земельної реформи можна виділити такі: надмірну концентрацію земельних активів у окремих суб’єктів господарювання; відсутність у селян досвіду кооперації, належних теоретичних і практичних напрацювань щодо становлення приватного сектора у перехідній економіці, несприятливу економічну ситуацію у країні, несхвальне ставлення чиновників і певної частини членів сільських громад до змін, відсутність достатнього інституційного та фінансового забезпечення ринкового обігу сільськогосподарських земель.

У результаті зазначеного місцеві та державний бюджети недоотримують значні кошти від наступного: заниженої нормативно-грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, перебуванням великої частини земельних ділянок поза кадастровим обліком і державною реєстрацією, надання державних земель наказним порядком, без аукціонів і конкурсів, зменшення рівня орендних платежів, відсутності системи оподаткування земель особистих селянських господарств і паїв, що приєднуються до них (рис. 3.1).



Рисунок 3.1 – Втрати бюджету від недосконалого земельного і бюджетного законодавства

Джерело: власні дослідження

Виокремленими у процесі дослідження інституційними передумовами функціонування ринку землі є такі: нормативно-правове забезпечення, державний контроль та регулювання, наповнення земельного кадастру,

протидія рейдерському захопленню майна, збалансування ринкових операцій, формування системи моніторингу земельних відносин, удосконалення нормативно-грошової оцінки сільськогосподарських земель (рис. 3.2).



Рисунок 3.2 – Інституційне завершення земельної реформи

Джерело: власні дослідження

Вибір даних інституціональних складових обумовлений тим, що вони апробовані у країнах Європи із ефективно функціонуючим ринком земель та мають суттєвий вплив на розвиток земельних відносин, а їх ігнорування спричиняє негативні соціальні та екологічні наслідки, що підтверджується сучасним станом розвитку сільських територій.

Першочергового вирішення потребують питання невідповідності фактичних і юридичних меж населених пунктів, неприведення меж поселень до економічної і фактичної доцільності та перебування великої частини земельних ділянок поза кадастровим обліком і державною реєстрацією.

Удосконалення земельних нормативно-законодавчих інститутів та формування правового поля ринкового обігу сільськогосподарських земель залежить від системних реформ у різних сферах. Першочерговим є децентралізація земельних відносин, обов'язковість відкритості державного земельного кадастру і державного реєстру земельних ділянок, державний моніторинг і охорона земель, впровадження системи контролю за відумерлою спадщиною та нічийними землями, боротьба з корупцією та тіншовим обігом земель, удосконалення системи обігу земель.

Нормативно-правове забезпечення. Суттєвий вплив на розвиток земельних відносин мав прийнятий Земельний кодекс України, який сформував правові засади для формування ринку землі та приватизації земель сільськогосподарського призначення. Створення відповідного інституційного забезпечення (Земельний кодекс України, Закони України "Про землеустрій", "Про охорону земель", "Про державний контроль за використанням та охороною земель", "Про оцінку земель") сприяло подальшій трансформації земельних відносин до ринкового типу.

Водночас, значна кількість проблем регулювання розвитку земельних відносин залишаються невирішеними. Реалізація державної політики, спрямованої на високотехнологічне екологобезпечне землекористування, що відповідає характеру регульованої, соціально орієнтованої ринкової економіки, має стати базисом управління земельними ресурсами в умовах їх

ринкового обігу. Держава повинна регулювати процес раціонального використання земель у напрямі економічного стимулювання землевласників та надання коштів на заходи з підвищення продуктивності земельних ділянок. Основною метою такого стимулювання має бути збільшення виробництва конкурентоспроможної продукції сільськогосподарськими виробниками, за мінімальної екологічної шкоди земельним ресурсам.

Перш за все, потрібно наголосити на необхідності існування загальнодержавної Програми охорони сільськогосподарських земель, яка повинна передбачати впровадження екологічно безпечних технологій господарювання та ощадливого використання земель в умовах запровадження їх ринкового обігу. Обмеженість ринкових операцій. Аналіз нормативно-правової бази та земельного законодавства дає підстави стверджувати, що в Україні відсутній чітко встановлений перелік вимог до учасників ринкових операцій.

У першу чергу, це стосується обмеження прав власності на землю для членів однієї сім'ї або пов'язаних юридичних осіб, з метою запобігання концентрації великих земельних масивів, а також пріоритетності при купівлі землі громадян, що мають відповідну аграрну освіту та проживають на сільських територіях. Значним недоліком існуючої правової бази є невизначеність ролі іноземних громадян на ринку сільськогосподарських земель. Земельним кодексом передбачено, що нерезиденти не можуть купувати земельні ділянки сільськогосподарського призначення у власність, дозволяється лише їх оренда.

У той же час, іноземні компанії або громадяни можуть ставати співвласниками земельних ділянок, якщо вони внесли гроші у статутний фонд будь-якої української компанії. При цьому, у спільному підприємстві, яке володіє земельною ділянкою, 99 % землі можуть перебувати у власності нерезидентів, і лише один відсоток – у власності української сторони. Зазначені проблеми потребують правового урегулювання, з метою збалансування попиту та пропозиції на ринку сільськогосподарських земель

та для урахування інтересів усіх суб'єктів земельного ринку. Державний контроль та регулювання. З метою соціального захисту населення в умовах запровадження ринкового обігу сільськогосподарських земель, у нормативно-правових актах доцільно закріпити низку положень, які обмежують спекулятивні дії.

По-перше, власник земельної ділянки сільськогосподарського призначення протягом 5 років, із часу набуття права власності на неї, не повинен продавати або іншим способом відчужувати належну йому земельну ділянку, крім передачі її у спадщину або органу місцевого самоврядування чи виконавчої влади на тих же умовах, за якими ця земельна ділянка придбана у власність.

По-друге, якщо набувач права власності на земельну ділянку продаватиме придбану ділянку раніше одного року для земель сільськогосподарського призначення, він повинен достроково повернути кредит, наданий йому для придбання цієї земельної ділянки.

По-третє, при укладанні повторних угод щодо купівлі-продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення раніше п'яти років, а інших ділянок –раніше двох років, державне мито, за укладення угод щодо купівлі-продажу земельної ділянки, має справлятися у розмірі різниці між вартістю придбання і ціною продажу цих ділянок.

По-четверте, у випадках виявлення недобросовісних угод, пов'язаних із купівлею-продажем за заниженими цінами, держава або територіальна громада мають право викупити таку земельну ділянку за ціною, визначеною недобросовісною угодою. Обов'язковим має бути державний контроль за дотриманням даних положень. Опрацювання розроблених нормативно-правових актів засвідчило відсутність розробленого ефективного механізму моніторингу та державного контролю за порушенням вимог використання земельних ділянок, що може значно погіршитися при ринковому обігу земель.

Відповідно, не розроблено механізмів покарань землекористувачів за самовільне захоплення земельних ділянок, порушення науково обґрунтованих норм господарювання. На рівні окремих підприємств як землевласників, так і землекористувачів, варто встановити конкретні розміри штрафних санкцій залежно від величини пошкодження верхнього шару ґрунту, який допустив той чи інший суб'єкт господарювання.

Також, на законодавчому рівні, варто запровадити розмір земельного податку залежно від еколого-технологічного зонування за інтенсивністю використання земель сільськогосподарськими підприємцями при впровадженні контурно-меліоративної організації території.

Протидія рейдерському захопленню землі. У зв'язку із відсутністю прозорого ринку сільськогосподарської землі в Україні, існує декілька схем тіньового відчуження цієї категорії земель. Відчуження земель сільськогосподарського призначення часто здійснюється за допомогою сумнівних, з правової точки зору, судових рішень, зокрема, передачею через третейські суди земель в обмін за борги. Поширення набуває також схема переведення товарних сільськогосподарських земель у категорію земель для ведення селянського господарства, які, у свою чергу, простіше вивести з категорії “сільськогосподарські землі” та використовувати за іншим цільовим призначенням, зокрема, для забудови. Особливого поширення схеми тіньового земельного ринку набули поблизу великих міст.

Подібні схеми можуть завдати суттєвих деформацій ринку сільськогосподарських земель [52, с. 84–85]. Роблячи спробу вирішити зазначені проблеми, Верховною Радою ухвалено проект Закону України (№5067) “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо запровадження європейських стандартів захисту прав власності та економічних інтересів громадян та інвесторів”.

Водночас, в умовах наближення запровадження ринкового обігу земель процес рейдерського захоплення сільськогосподарських підприємств активізувався. Рейдерство стало тим явищем, з яким неможливо не

рахуватися і до вирішення проблеми якого потрібно підходити системно, адже причинами даного явища є як недостатня юридична освіченість громадян, так і значні недоопрацювання у вітчизняному законодавстві. Рейдерство проявляється у захопленні врожаю та сільськогосподарської техніки, зміні орендарів та власників, подвійній реєстрації договорів, ініціюванні дострокового припинення договорів оренди. Як протидія зазначеним правопорушенням в Україні створені

Антирейдерські аграрні штаби. Водночас, потрібно констатувати, що і надалі існує реальна потреба в розробці та удосконаленні нині діючого законодавства у цій сфері, адже зазначені проблеми посилюватимуться. З метою правового захисту землекористувачів в умовах формування ринкового обігу сільськогосподарських земель, необхідно: постійно контролювати судові та державні реєстри на предмет виникнення несподіваних судових справ та у разі виявлення таких негайно втручатися в судовий процес; провести повний документальний аудит земельних відносин, усунути всі спірні питання та положення у договорах, кадастрах та документах господарства, провести аудит корпоративних особливостей та структури, задля додаткового юридичного захисту врожаю, обтяжити майбутній врожай через опціони або інші похідні інструменти, що належать пов'язаним особам; визначити перелік правовідносин підприємства з третіми особами, щодо яких вбачається ризик виникнення суперечок.

Зазначені дії сприятимуть мінімізації ризику рейдерського захоплення підприємства та виникнення конфліктних ситуацій правового характеру. Обмеження на купівлю землі. У світі є кілька типових обмежень на ринку сільськогосподарських земель: мораторій на продаж землі, обмеження на продаж, з метою збереження цільового призначення земельних ділянок, податки на ранній продаж, збори від операцій із землею, державне погодження угод, обмеження на мінімальний і максимальний розмір землеволодіння, заборона для іноземців брати участь у ринкових операціях із купівлі-продажу сільськогосподарських земель.

Міжнародна практика свідчить: закони, що обмежують кількість землі, яку людина, сім'я чи організація можуть мати у володінні, здебільшого виявляються складними у реалізації і часто не досягають мети. При цьому, дані заходи негативно впливають на співвідношення між попитом та пропозицією, деформують механізм формування ціни, мають значний вплив на продуктивність, ринок оренди. У більшості нових країн-членів ЄС, при формуванні ринку сільськогосподарських земель, запровадили 7-річний перехідний період, аби підготуватися до приходу на ринок іноземців. Як зазначають Ходжсон і співавт. (1999), обмеження для іноземців зазвичай мають на меті досягти не так економічних, як суспільно-політичних цілей: гарантування продовольчої безпеки та захисту українського села. Адже, за відсутності будь-яких обмежень, українські фермери і фізичні особи можуть виявитися неконкурентними покупцями порівняно з іноземцями [51, с. 14].

Водночас, дані обмеження повинні бути тимчасовими, враховуючи необхідність збалансування попиту та пропозиції на ринку. Враховуючи наявний світовий досвід запровадження ринку землі, Україні доцільно: встановити максимальний перехідний період, протягом якого можуть діяти тимчасові обмеження щодо участі іноземців та юридичних осіб, підвищити ставку мита, а також граничні розміри земельних ділянок у власності або користуванні; забезпечити конкуренцію на місцевому ринку землі повинне і антимонопольне законодавство – Закон “Про захист економічної конкуренції”; встановити розмір податків і зборів для попередження агресивних спекуляцій на ринку землі, а також для збереження її цільового призначення. Заходи боротьби зі спекуляцією мають відповідати тим, які існують на інших ринках нерухомості.

Управління землями державної власності. Через об'єднання реєстраційних та управлінських функцій стосовно державної землі у одному органі – Державній службі з питань геодезії, картографії та кадастру – виникає конфлікт інтересів. Дана комбінація функцій створює можливості для непрозорої діяльності та зменшує стимули для реєстрації та ефективного

управління державними землями. Низький рівень реєстрації державних земель у кадастрі створює можливості для захоплення земель, непрозорого їх використання та корупції. Державні сільськогосподарські підприємства звітують про збитки й отримують підтримку, у той час як плата за оренду та суборенду залишається неврахованою. Враховуючи вищезазначене Держгеокадастр має зосередитися на двох основних функціях: веденні кадастру і виправленні помилок у ньому, а також на контролі за використанням та охороною земель. На жаль, після ліквідації земельної інспекції при Держземагентстві та передачі функції до Держсільгоспінспекції контролем земель ніхто не займався. Як наслідок, бюджет втрачає значні суми від безоплатного використання державних земель, відбувається зниження капіталізації природно-ресурсного потенціалу.

Емфітевзис. В умовах формування ринку сільськогосподарських земель під гаслом подальшого реформування земельних відносин активізувалися спроби монополізувати права користування сільськогосподарськими землями для товарного виробництва. Даний механізм розширення земельного банку набуває значного розширення серед аграрних холдингів, які, за наявності значних фінансових ресурсів, масово укладають договори емфітевзису. Зрозуміло, що малі та середні сільськогосподарські виробники та фермерські господарства не можуть на рівних конкурувати за земельну ділянку. Вони не мають для цього необхідних власних фінансових ресурсів, а держава наразі не передбачає забезпечення їм доступу до довгострокового пільгового кредитування для участі у конкурсних торгах емфітевзису. При цьому, набуття довгострокового (до 50 років) права емфітевзису за змістом близьке до набуття права власності на угіддя: землекористувач-емфітевт може продати право емфітевзису, здати його в оренду, віддати в заставу при одержанні кредиту, передати у спадок.

Тобто використовувати чужу земельну ділянку на свій розсуд, без узгодження з її власником. Упродовж визначеного терміну емфітевзису власник ділянки не може розірвати договір, а після його закінчення повинен

викупити у емфітевта право користування власною ділянкою. Захист прав селян-власників земельних ділянок за умови договору емфітевзису взагалі відсутній. Зазначене стосується також земель державної та комунальної власності. Крім того, наділення емфітевта правом передачі емфітевзису в оренду суперечить загальним засадам правового регулювання суспільних відносин, одним із визнаних постулатів якого є те, що ніхто нікому не може передати більше прав, ніж має.

Щодо інституційного забезпечення ринкового обігу сільськогосподарських земель, то за 2015–2017 рр. процес значно активізувався: розроблено “Єдину комплексну стратегію та план розвитку сільського господарства і сільських територій на 2015–2020 роки”, де земельна реформа займає чільне місце; посилено вимоги щодо оренди земель державної власності через аукціони; відкрито публічний доступ до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Державного земельного кадастру; делеговано нотаріату функції з реєстрації прав власності та оренди; запроваджено електронні послуги з надання витягів з земельного кадастру та оцінки землі; розпочато процес реорганізації, ліквідації та приватизації державних підприємств. При цьому, земельна реформа залишається однією з трьох найбільш пріоритетних напрямів трансформації аграрного сектора до ринкових умов господарювання у короткостроковій та середньостроковій перспективі (табл. 3.1, 3.2).

Таблиця 3.1 – Пріоритетні вектори реалізації земельної реформи в Україні у короткостроковій перспективі (1–2 роки)

Пріоритети	Складові практичної реалізації
1	2
Удосконалення інституційних механізмів прозорості земельних відносин	<ul style="list-style-type: none"> - поглиблення регулярного моніторингу управління земельними ресурсами шляхом створення нормативно-правової бази; - вдосконалення процедури реєстрації договірних цін продажу та оренди земельних ділянок у Держреєстрі речових прав; - розробка методології оцінки земель на основі ринкових цін

Продовження таблиці 3.1

1	2
Підвищення ефективності управління землями державної форми власності	<ul style="list-style-type: none"> - розвиток потенціалу для управління земельними ресурсами на місцевому рівні в умовах реформи децентралізації та розширенні повноважень об'єднаних територіальних громад; - встановлення чітких вимог і процедур розробки місцевих планів з управління земельними ресурсами; - покращення кадастрової реєстрації державних та приватних земель; - впровадження нового нормативно-правового регулювання і прозорості процедури щодо чіткого розмежування державних земель і передачі їх з державної власності.
Моніторинг ефективності проведення земельної реформи	<ul style="list-style-type: none"> - підвищення рівня інформованості про права на землю і доступу до інформації щодо земель серед землевласників, землекористувачів, органів місцевого самоврядування та інших потенційних стейкхолдерів; - розробка і тестування фінансових інструментів для забезпечення кредитування сільськогосподарських товаровиробників; - використання землі в якості предмета застави.

Джерело: власні дослідження.

Пріоритетні вектори реалізації земельної реформи в Україні у короткостроковій перспективі повинні бути зосереджені на удосконаленні інституційних механізмів прозорості земельних відносин, підвищенні ефективності управління землями державної форми власності, моніторингу ефективності проведення земельної реформи. У середньостроковій перспективі необхідно забезпечити повне використання конкурентних переваг земельного капіталу у сільському господарстві.

Таблиця 3.2 – Пріоритетні вектори реалізації земельної реформи в Україні у середньостроковій перспективі (2–4 роки)

Пріоритети	Складові практичної реалізації
Повне використання конкурентних переваг земельного капіталу у сільському господарстві	<ul style="list-style-type: none"> - спрощення процедур виправлення помилок в кадастрових і реєстрових записах; - відкриття ринку приватних земель сільськогосподарського призначення на основі досвіду, накопиченого під час продажу державних земель через акціони. - обмеження на максимальний розмір індивідуальної власності і на доступ юридичних осіб та іноземних резидентів; - поліпшення захисту прав орендарів та власників земельних ділянок шляхом поліпшення реєстрації прав оренди земельних ділянок.

Джерело: власні дослідження

Результати проведених досліджень інституційного забезпечення ринкового обігу сільськогосподарських земель дозволяють констатувати, що з метою уникнення різкого падіння цін та домінування спекулятивного попиту над виробничим, на початкових етапах відкриття ринку землі, важливо передбачити низку положень у Законі “Про обіг земель сільськогосподарського призначення”. По-перше, закон повинен дозволяти, з урахуванням тимчасових обмежень максимального обсягу землі, придбання сільськогосподарських земель вітчизняними товаровиробниками, які є юридичними особами.

По-друге, в існуючих виробників буде потреба використовувати землю як заставу для доступу до кредитних коштів, що, у свою чергу потребуватиме захисту прав кредиторів, зокрема, можливості банку набувати право власності на земельну ділянку, вилучену за заборгованість, із обов’язковим подальшим продажем такої ділянки через електронний аукціон упродовж визначеного періоду часу. З метою надання комерційним банкам можливості збільшення коефіцієнту дисконтування вартості застави, ціни на оренду та продаж землі повинні бути внесені до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та бути доступними для банків.

3.2 Механізми державного регулювання земельних відносин в Україні

Загальна проблема формування земельних відносин потребує ефективного організаційно-економічного механізму державного управління у сфері землекористування, реалізації державної політики у сфері реформування земельних відносин, правового регулювання відповідальності суб’єктів сфери земельних відносин за раціональне використання земель. Адже ефективна державна політика сприяє концентрації земельних ресурсів у активної частини населення; задоволенню потреб жителів сільських

територій у земельних ділянках; задоволенню потреб у земельних ділянках працівників соціальної сфери на селі; створенню інфраструктури ринку сільськогосподарських угідь, забезпеченню його державного регулювання; раціоналізації землекористування економічними методами. Динамічний розвиток земельних відносин, які склалися у пореформений період у сільському господарстві вимагає поглибленого обґрунтування методичних підходів щодо державного регулювання відносин у використанні земель.

Раціональні механізми державного управління у системі земельних відносин вимагає врахування особливостей реалізації державної політики приватизації, що здійснюється органами державної влади. Сучасне реформування земельних відносин є необхідною складовою частиною соціально-економічних і політичних перетворень, що в сучасних умовах активно здійснюються в незалежній Україні. Основою таких перетворень є формування і становлення ринкових відносин у галузі економіки.

Необхідність суттєвих перетворень у земельних відносинах зумовлена глибокими суперечностями їх розвитку. Ці суперечності значною мірою були пов'язані з державною власністю на землю, відсутністю платності у сфері землекористування тощо. Обмеження державою права на рівний доступ до землі створює суспільну ситуацію, яка породжує, як правило, земельну реформу. Як наслідок ліквідації монополії державної власності на землю, значну частину земель сільськогосподарського призначення було передано у приватну власність громадянам, відбулось стихійне утворення численних приватних агроформувань, що призвело до порушення всієї раніше існуючої науково обґрунтованої системи раціонального землекористування. Власники сільськогосподарських угідь, а це переважно малозабезпечені верстви сільського населення, не використовують землю самостійно і позбавлені можливості впливати на якісний стан своєї земельної власності.

До того ж, необхідно врахувати, що відповідні ґрунтозахисні, рекультиваційні та меліоративні роботи, які мають на меті підвищення родючості ґрунтів, будуть ефективними лише у разі виконання їх на значних

масивах земель, а не на окремих земельних ділянках, які займають невелику площу. Поняття “використання земель” у земельному законодавстві не розкривається. Право землекористування виступає як право конкретної особи на користування, володіння, а у випадках, передбачених законом, і розпорядження наданою їй індивідуально визначеною земельною ділянкою.

Це дає можливість говорити про складний зміст цього суб’єктивного права, який вміщує в себе декілька взаємопов’язаних між собою правомочностей, що зближує його з поняттям права власності на землю. Право землекористування як назва не зовсім точно відображає зміст цього права і його специфіку, бо фактично зводиться лише до власне користування земельною ділянкою. Тому є всі підстави говорити про право господарського відання землею, яке включає в себе володіння, користування, а в деяких випадках і розпорядження земельною ділянкою. Раціоналізація діяльності в системі управління земельними ресурсами на центральному, регіональному та місцевому рівнях можлива за умови наявності економічних відносин, що базуються на сформованому комплексі державної і приватної власності на засоби виробництва та системі ринкових механізмів організації господарювання.

Розподіл функцій між різними рівнями загальнонаціональної системи управління земельними ресурсами може бути визначений так: на органи державної влади має бути покладена функція забезпечення формування правової бази регламентування земельних відносин, визначення сутності, змісту та взаємодоповнення процедур і регламентів здійснення земельних правовідносин; встановлення гарантій всіх суб’єктів прав на земельні ділянки. В умовах адміністративної та фінансової децентралізації органи регіонального рівня влади мають створити організаційні умови для реалізації національних норм законодавства, забезпечувати застосування адміністративних та економічних методів впливу на суб’єкти прав на земельні ділянки.

При цьому органи місцевого самоврядування забезпечують первинний рівень надання послуг у сфері землекористування й одночасно – визначають і гарантують дотримання правил і процедур землекористування. Формування ефективних механізмів управлінського впливу на процес землекористування потрібно реалізовувати через поєднання таких складових державної політики у даній сфері:

по-перше, держава шляхом розробки та реалізації адміністративних, правових, інституціональних та організаційних засобів визначає інструменти і засоби використання земельних ресурсів, встановлює механізми поєднання державних, громадських та приватних інтересів в їх інтегрованому поєднанні;

по-друге, держава шляхом визначення правил та процедур відшкодування завданих природі збитків формує модель реалізації ринкових відносин у сфері природокористування. Земельний ресурс національної економіки у формі земель сільськогосподарського призначення є найважливішим ресурсом для більшості країн.

Саме із цим пов'язана ситуація, що концептуальні засади земельної політики держави закладаються у програмних документах владних інститутів і надалі розвиваються через норми законодавства, норми процесуальних кодексів та інші положення, що регламентують роботу національних структур управління, які здійснюють адміністрування у сфері земельних відносин. При цьому видається, що головна умова раціональної земельної політики полягає в тому, що така політика повинна запропонувати практичну і послідовну сукупність правил, інституцій та інструментів, які розглядаються як справедливі, законні та відповідні для різних зацікавлених суспільних груп. В умовах наближення України до правил і процедур ЄС це набуває особливого значення. Фактично, положення Угоди про асоціацію з ЄС детермінують напрями трансформації національної земельної політики.

Реформування земельних відносин – процес складний. Він охоплює усі галузі економіки та сфери суспільства, визначаючи роль і місце земельної

реформи у загальній системі соціально-економічних перетворень. Завдання врегулювання земельних відносин є одним із найважливіших завдань економічних реформ, що здійснюються в Україні. Саме від політики у сфері земельних відносин залежить і успіх соціально-економічних перетворень, стабільність та безпека держави.

Сучасна земельна реформа в Україні покликана вирішити проблеми, що пов'язані з державною та приватною власністю на землю, шляхом встановлення оптимального режиму приватизації, створення необхідних умов для розвитку ринку землі, раціонального й ефективного використання земельних ресурсів. Підвищенню ефективності державного управління сприятиме: законодавче забезпечення завершення земельної реформи; посилення відповідальності за псування і забруднення земель; формування системи стратегічного планування, визначення чітких орієнтирів державної політики; чіткий розподіл управлінських функцій між рівнями та органами управління, обов'язковість економічного обґрунтування управлінських рішень, оптимізація плати за забруднення земель; завершення інвентаризації земель; створення підсистем державного оцінювання земельних ділянок та механізмів моніторингу.

Отже, основним завданням державної політики у сфері землекористування є забезпечення умов для ефективного й раціонального використання земель в інтересах задоволення потреб суспільства та громадян. Це можливо за умов визначення чітких орієнтирів земельної реформи, зокрема завершення реформування відносин власності на землю, створення сучасної організації системи обліку землі та нерухомості, кадастрової оцінки земель, землевпорядкування; удосконалення управління земельними ресурсами; збереження земельно-ресурсного потенціалу для майбутніх поколінь.

Висновки до розділу 3

У третьому розділі було розглянуто інституційне забезпечення ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення та встановлено, що реформування земельних відносин наразі перебуває на завершальній стадії. Успішне завершення реформування земельних відносин та створення повноцінного ринку, що функціонує на засадах норм права, потребує належного інституційного забезпечення.

Зазначено, що наявний стан землекористування вимагає перегляду підходів до управління земельними ресурсами як поліфункціональним об'єктом з метою комплексного поєднання економічних, екологічних та соціальних наслідків сучасної корпоративної системи господарювання й виходу на селозберігаючу модель аграрного розвитку. З огляду на це, слід враховувати той факт, що в умовах корпоратизації аграрного бізнесу, поряд із підвищенням економічної ефективності виробничої діяльності та модернізацією агротехнологічних процесів, характерними негативними явищами є екстенсифікація землекористування та недотримання науково обґрунтованих норм, запровадження монокультури, надмірне збільшення площ під енергомісткими культурами, що погіршує фізико-хімічні властивості ґрунтів та їх родючість, знижує капіталізацію сільськогосподарських земель.

Результати проведених досліджень інституційного забезпечення ринкового обігу сільськогосподарських земель дозволяють констатувати, що з метою уникнення різкого падіння цін та домінування спекулятивного попиту над виробничим, на початкових етапах відкриття ринку землі, важливо передбачити низку положень у Законі “Про обіг земель сільськогосподарського призначення”. По-перше, закон повинен дозволяти, з урахуванням тимчасових обмежень максимального обсягу землі, придбання

сільськогосподарських земель вітчизняними товаровиробниками, які є юридичними особами. По-друге, в існуючих виробників буде потреба використовувати землю як заставу для доступу до кредитних коштів.

Було розглянуто механізми державного регулювання земельних відносин в Україні та встановлено, що основним завданням державної політики у сфері землекористування є забезпечення умов для ефективного й раціонального використання земель в інтересах задоволення потреб суспільства та громадян. Це можливо за умов визначення чітких орієнтирів земельної реформи, зокрема завершення реформування відносин власності на землю, створення сучасної організації системи обліку землі та нерухомості, кадастрової оцінки земель, землевпорядкування; удосконалення управління земельними ресурсами; збереження земельно-ресурсного потенціалу для майбутніх поколінь.

ВИСНОВКИ

У процесі написання кваліфікаційної роботи нами було:

1. Розглянуто сутність ринку землі та земельних відносин. Після аналізу економічної літератури щодо визначення такого терміну як «Ринок землі», було встановлено, що у цілому ринок землі можна характеризувати як економічну сферу проведення операцій з землею.

2. Було розглянуто інфраструктуру ринку землі та її функції. На нашу думку, базовими функціями інфраструктури майбутнього ринку мають бути функції інформаційного забезпечення та економіко-правового консультування учасників ринку, гарантування і захист прав учасників, адекватна оцінка земельних ресурсів, створення оптимальних умов для налагодження ділових контактів між учасниками тощо.

3. Було визначено вплив глобалізації економіки на формування земельних відносин у сільському господарстві та було проаналізовано регіональний розподіл основних категорій земель 2018 р. Регіональний розподіл країн дозволяє стверджувати, що лише в окремих районах, а саме у країнах з низьким рівнем доходів, все ще є можливості для нарощування оброблюваних земель. Сприятливими є можливості щодо розширення площі ріллі у країнах Африки і Північної Америки, потенційно родючі землі країн Азії освоєні на 90 %, а Європи – на 97 %. Водночас, наявність сільськогосподарських земель не є вирішальним чинником продовольчого забезпечення.

4. Було проаналізовано динаміку площ сільськогосподарських земель за регіонами світу. Встановлено, що основними причинами зменшення площ земель сільськогосподарського призначення та ріллі є виведення їх із виробничого обороту внаслідок погіршення якості земель, деградації (ерозійні процеси, осушення, утворення солончакових пустель), забруднення ґрунтів хімікатами, недотримання системи сівозмін,

грунтозахисних технологій, недостатнім внесенням поживних речовин та іншими чинниками як технологічного, так і організаційно-економічного характеру.

5. Було проведено аналіз стану сільськогосподарського землекористування України. Тенденцією розвитку вітчизняного аграрного сектора є збільшення рівня концентрації земельних ресурсів товаровиробниками у Поліській та Лісостеповій зонах. За останні 10 років високотоварне сільськогосподарське виробництво в Україні стало важливою і провідною формою ведення агробізнесу. Воно частково замінило собою колишні колгоспи і радгоспи пострадянського періоду. Поява високотоварних аграрних підприємств стала вагомим конкурентним перевагою українського аграрного сектора, що дозволило вийти на міжнародні ринки сільськогосподарської продукції. Аналіз стану сільськогосподарського землекористування в Україні дозволяє стверджувати, що значній кількості вітчизняних підприємств вдалося налагодити продуктивне виробництво, освоїти передові технології землеробства для отримання високих врожаїв, консолідувати земельні наділи.

6. Після дослідження Європейського досвіду формування ринку сільськогосподарських земель та встановлено, що досвід трансформації земельних відносин у країнах-членах ЄС доводить, що лише дієздатна держава, з високим рівнем співпраці усіх гілок влади та розвиненими ринковими інститутами, спроможна гарантувати права власності, набуті у процесі укладення ринкових угод. Виходячи з історичного досвіду країн-членів ЄС у запровадженні ринку сільськогосподарських земель, пріоритетними цілями державної політики України у процесі формування земельного ринку є: удосконалення методики оцінки сільськогосподарських земель, яка враховувала б як природні, так і ринкові чинники; створення нормативно-правової бази та системи автоматизованого ведення державного земельного кадастру; включення земельних активів до статутних фондів сільськогосподарських підприємств, що дасть можливість зберегти цілісні

земельно-майнові комплекси в аграрному виробництві й забезпечити доступ власників таких підприємств до кредитних ресурсів; запобігання надмірного розпорошення сільськогосподарських угідь і раціоналізація землекористування.

7. Було розглянуто інституційне забезпечення ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення та встановлено, що реформування земельних відносин наразі перебуває на завершальній стадії. Успішне завершення реформування земельних відносин та створення повноцінного ринку, що функціонує на засадах норм права, потребує належного інституційного забезпечення.

8. Було розглянуто механізми державного регулювання земельних відносин в Україні та встановлено, що основним завданням державної політики у сфері землекористування є забезпечення умов для ефективного й раціонального використання земель в інтересах задоволення потреб суспільства та громадян. Це можливо за умов визначення чітких орієнтирів земельної реформи, зокрема завершення реформування відносин власності на землю, створення сучасної організації системи обліку землі та нерухомості, кадастрової оцінки земель, землевпорядкування; удосконалення управління земельними ресурсами; збереження земельно-ресурсного потенціалу для майбутніх поколінь.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Абрамик М. І. Запровадження ринку купівлі-продажу землі в Україні. *Агросвіт*. 2015. № 19. С. 49–52.
2. Адаптивні системи землеробства / Гудзь В. П., Шувар І. А., Юник А. В. та ін. ; за ред. В. П. Гудзя. Київ, 2014. 336 с.
3. Андрійчук В. Г., Сас І. В. Методичні підходи до визначення меж землекористування в умовах загрози монополізації ринку оренди землі. *Економіка АПК*. 2017. № 8. С. 22–33.
4. Андрійчук В. Г. Виклики агробізнесу: пошук відповідей. *Економіка АПК*. 2015. № 5. С. 12–22.
5. Афендікова Н. О. Протидія рейдерству на ринку землі в контексті забезпечення економічної безпеки національної економіки. *Агросвіт*. 2015. № 13. С. 28–32.
6. Бабміндра Д., Буша Д. Формування інвестиційних чинників раціонального землекористування в ринкових умовах. *Землевпорядний вісник*. 2013. № 3. С. 49–50.
7. Богатирчук-Кривко С. Еколого-економічний механізм управління земельними ресурсами в сільському господарстві. *Землевпорядний вісник*. 2014. № 12. С. 39–42. 25.
8. Боклаг В. А. Формування та розвиток державної політики у сфері управління земельними ресурсами в Україні : дис. ... д-ра наук з держ. упр. Запоріжжя, 2015. 423 с.
9. Бородіна О.М. Проблеми із землею завжди супроводжувалися дуже глибокими суспільними катаклізмами. *Землевпорядний вісник*. 2017. № 2. С. 8– 13
10. Бородіна О.М., Прокопа І.В. Чергова спроба узаконення обігу земель сільгосппризначення: чи в суспільних інтересах? *Дзеркало тижня*.

2017. № 3 URL: <http://gazeta.dt.ua/macrolevel/cherгова-sproba-uzakonennya-obigu-zemelsilgosppriznachennya-chi-v-suspilnih-interesah-.html>

11. Вернигора М. Україна досліджує ефективність управління земельними ресурсами. Чиста політика. Чернігів, 2015. URL: <http://www.politika.cn.ua/list/ua/news/2/9142.html>. (дата звернення: 20.09.2019).

12. Вітлінський В. В., Верченко П. І. Аналіз, моделювання та управління економічним ризиком. Київ :КНЕУ, 2000. 292 с.

13. Власенко Ю. Г., Нам'ясенко Ю. О. Роль зернотрейдерів в експорті вітчизняної пшениці. *Агросвіт*. 2015. № 5. С. 41–45.

14. Власов В. І. Розвиток ринків аграрної продукції. *Економіка АПК*. 2015. № 6. С. 42–46.

15. Власюк Т. О. Забезпечення зовнішньоторговельної безпеки України на світовому ринку сільськогосподарської продукції – загальна спрямованість. *Економіка АПК*. 2014. № 12. С. 76–83.

16. Вольська А. О. Щодо проблем використання земельних ресурсів в Україні. *Інноваційна економіка*. 2013. № 1 (39). С. 25–27.

17. Гадзало Я. М. Проблеми завершення земельної реформи. *Вісник аграрної науки*. 2015. № 8. С. 5–10.

18. Гайдай М. Що обрати Україні ? Як працює ринок землі в 60 країнах світу. *Українська правда*. 2016. 25 трав. URL: <https://www.epravda.com.ua/publications/2016/05/25/593890> (дата звернення: 22.10.2019).

19. Гаража О. Передумови розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення в системі управління земельними ресурсами. *Землевпорядний вісник*. 2015. № 6. С. 42–45.

20. Гаража О. Рентна інституціональність управління земельними ресурсами України. *Землевпорядний вісник*. 2015. № 2. С. 21–24.

21. Гармашов В., Крутякова В., Безпалов І. Хімічна складова в рослинницькій сировині мізерно мала порівняно зі шкідливістю неприродних інгредієнтів переробки. *Зерно і хліб*. 2015. № 3. С. 82–83.

22. Гнаткович О. Д. Державне регулювання ефективного землекористування сільськогосподарських підприємств. *Агросвіт*. 2013. № 2. С. 2–5.
23. Гуцуляк Г. Землеустрій сільських територій та формування оптимальної структури землекористування. *Землевпорядний вісник*. 2013. № 3. С. 46–48.
24. Данкевич В. Є. Інклюзивна модель сталого розвитку земельних відносин в умовах децентралізації. *Інноваційна економіка*. 2017. № 3–4. С. 135–141.
25. Данкевич В. Є. Методологічні та організаційно-економічні основи розвитку земельних відносин. *Глобальні та національні проблеми економіки*. 2016. № 10. С. 70–75.
26. Данкевич В. Є. Особливості використання сільськогосподарських земель в умовах глобалізації. *Зб. наук. пр. Таврійського держ. агротехнол. унту (економічні науки)*. 2013. № 2 (22), т. 5 С. 92–100.
27. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. URL: <http://land.gov.ua>. (дата звернення: 22.10.2019).
28. Держгеокадастр. URL: <http://land.gov.ua/info/systema-obliku-publichnoi-informatsii/> (дата звернення: 22.10.2019).
29. Добряк Д. С., Тихонов А. Г., Гряник О. В. Автоматизація проектування в землеустрої: еколого-економічна та соціальна ефективність. Київ : Урожай, 2004. 128 с. 467
30. Добряк Д. Сучасний стан земельної реформи та перспективи розвитку земельних відносин в Україні. *Землевпорядний вісник*. 2015. № 4. С. 2–4.
31. Екологічні основи збалансованого природокористування у агросфері : навч. посіб. / за ред. С. П. Сонько, Н. В. Максименко. Харків : ХНУ імені В.Н.Каразіна, 2015. С. 213–327.
32. Економіко-екологічні аспекти матеріально-технічного забезпечення інтегрованих підприємств в умовах інтенсивного землеробства:

практичні 468 рекомендації / Р. П. Паламарчук та ін. ; Житомирська філія ДУ Інституту охорони ґрунтів України. Житомир, 2015. 88 с.

33. Земельна реформа: заходи, що мають передувати її завершенню / Я. М. Гадзало та ін. *Вісник аграрної науки*. 2015. № 9. С. 5–11.

34. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 р. № 2768, в ред. від 04.08.2016 р. / Верховна Рада України. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 20.01.2017).

35. Зінчук Т. О., Данкевич В. Є. Європейський досвід формування ринку сільськогосподарських земель. *Економіка АПК*. 2016. № 12. С. 84–92. 470 191.

36. Зінчук Т. О., Данкевич В. Є. Європейські підходи до визначення розмірів суб'єктів малого господарювання: реалії та перспективи для України. Кооперативні читання: 2017 : матеріали Всеукр. наук.-практ. конф. Житомир : ЖНАЕУ, 2017. С. 46–50.

37. Казакова І. Вплив глобальних змін на ґрунтові ресурси та сільськогосподарське виробництво. *Agricultural and Resource Economics : International Scientific E-Journal*. 2016. Vol. 2, № 1. С. 21–44.

38. Китай, Індія та США скуповують сільськогосподарські землі. URL: <http://ua.korrespondent.net> (дата звернення: 20.09.2019).

39. Концепція Державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року : схв. розпорядж. Кабінету Міністрів України від 17 черв. 2009 р. № 743-р. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show> (дата звернення: 20.09.2019)

40. Кошкалда І. В., Шарий Г. І. Інституційні засади обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні. *Вісник аграрної науки*. 2015. № 5. С. 61–64.

41. Крисак А. І. Ефективність інституціональних зрушень та соціальної спрямованості у системі регулювання земельних відносин: сільськогосподарський формат. *Агросвіт*. 2015. № 18. С. 23–29.

42. Лобунько А. Екологія розвитку поділу земель за їх категоріями як основним цільовим призначенням: історія, методологія. *Землевпорядний вісник*. 2015. № 11. С. 17–21.
43. Маркіна І. А., Сьомич М. І. Економічна привабливість аграрного сектору України в умовах глобальних викликів. *Вісник Приазовського державного технічного університету. Сер. Екон. науки*. 2015. Вип. 30. С. 169–175.
44. Мацедонська Н.В., Саковська А. Д. Проблема реформування земельних відносин в Україні. URL: <http://intkonf.org/matsedonska-nv-sakovskaad-problema-reformuvannya-zemelnih-vidnosin-v-ukrayini/> (дата звернення: 20.01.2017).
45. Месель-Веселяк В. Я., Федоров М. М. Нові методичні підходи щодо удосконалення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. *Економіка АПК*. 2016. № 2. С. 18–22.
46. Механізми управління земельними відносинами в контексті забезпечення сталого розвитку / Ш. І. Ібатуллин та ін. Київ : Інститут економіки природокористування та сталого розвитку НАН України, 2012. 52 с.
47. Могильний О. М. Аграрна економіка України: “ресурсне прокляття” чи локомотив розвитку? *Агросвіт*. 2015. № 5. С. 3–10.
48. Моделювання локальних систем землекористування в умовах глобальних змін клімату / О. М. Бородіна та ін. *Економіка і прогнозування*. 2016. № 1. С. 117–128.
49. Мораторій на землі с.-г. призначення для чайників і не тільки / Д. Нізалов, К. Івінська, С. Кубах, О. Нів’євський. *VoxUkraine : аналіт. платформа*. 2016. URL: <https://voxukraine.org/2016/06/03/moratoriy-na-zemli-ua/> (дата звернення: 20.01.2017).
50. Наконечна К. В. Регулювання ринку землі в Україні в контексті його лібералізації та зняття мораторію на продаж. *Агросвіт*. 2015. № 17. С. 19–25.

51. Огляд стану земельних відносин в Україні : бюл. / *Держгеокадастр*. 2017. Вип. від 31.01.2017. URL: <http://land.gov.ua/opublikovano-druhyi-vypuskshchomisiachnoho-land-review/> (дата звернення: 20.03.2017).
52. Орел С. А. Аналіз раціонального використання земель сільськогосподарського призначення. *Агросвіт*. 2016. № 9. С. 55–60.
53. Пасхавер Б. Й. Концентрація та ефективність сільського господарства. *Економіка АПК*. 2013. № 1. С. 16–23.
54. Пивовар П. В., Данкевич В. Є. Сучасний стан та перспективи запровадження екологічнобезпечних технологій землеробства. *Органічне виробництво і продовольча безпека* : зб. доп. V Міжнар. наук.-практ. конф., 5–6 верес. 2017 р. Житомир : Полісся, 2017. С. 116–119.
55. Попов А. Наукові підходи щодо визначення поняття консолідації земель сільськогосподарського призначення. *Землевпорядний вісник*. 2016. № 3. С. 31–35.
56. Про охорону земель : Закон України № 962-IV від 19 черв. 2003 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 39. Ст. 349.
57. Про охорону навколишнього природного середовища : Закон України від 25 черв. 1991 р. № 1264-XII. *Відомості Верховної Ради України*. 1991. № 41. Ст. 546.
58. Про оцінку земель : Закон України від 11 груд. 2003 р. № 1378-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 15. Ст. 229.
59. Раціональне використання ґрунтових ресурсів і відтворення родючості ґрунтів: організаційно-економічні, екологічні й нормативноправові аспекти : кол. моногр. / за ред. С. А. Балюка, А. В. Кучера. Харків : Смуґаста типографія, 2015. 432 с.
60. Рижок З. Інституціональні засади формування регіональної земельної політики. *Економіст*. 2015. № 9. С. 13–16.
61. Ряснянська А.М. Світовий досвід формування власності на землю. *Глобальні та національні проблеми економіки*. 2015. Вип. 7. С. 58–62

62. Смаглий В. О., Данкевич В. Є. Сучасний стан, проблеми та перспективи формування ринку сільськогосподарських земель. Практика і теорія ефективного використання земельних ресурсів Полісся : зб. ст. Всеукр. наук.-практ. конф., 22–23 лют. 2017 р. Житомир : Укрекобіокон, 2017. С. 157–160.
63. Соціально-економічні особливості ринкового обігу сільськогосподарських земель: вітчизняний та європейський досвід / Т. О. Зінчук, В. Є. Данкевич, Н. М. Куцмус, О. Д. Ковальчук. *Економіка. Фінанси. Менеджмент: актуальні питання науки і практики*. 2017. № 7. С. 49–62.
64. Структура земельного фонду України та динаміка його змін / Держгеокадастр України. *Землевпорядний вісник*. 2015. № 4. С. 5–7.
65. Ступень Р. М. Інституціональні особливості інфраструктурного забезпечення функціонування ринку сільськогосподарських земель. *Агросвіт*. 2016. № 5. С. 33–36.
66. Ходаківська О. В. Розвиток земельних відносин в аграрній сфері : монографія / [Федоров М. М., Месель-Веселяк В. Я., Ходаківська О. В. та ін.] ; за ред. Лупенка Ю.О., Ходаківської О. В. К. : ННЦ «ІАЕ», 2016. 430 с.
67. Центр державного земельного кадастру. URL : <http://dzk.gov.ua/>
68. Чудовська В. А., Ступень Н. Р. Концептуальні засади процесу відтворення земельних ресурсів в аграрному секторі. *Економіка АПК*. 2015. № 10. С. 21–26.
69. Шарий Г., Тимошевський В. Проблеми земельно-орендних відносин в аграрній сфері. *Землевпорядний вісник*. 2016. № 6. С. 26–29.
70. Шипулін В. Перспектива земельного адміністрування. *Землевпорядний вісник*. 2014. № 5. С. 35–39.
71. Юрченко А. Сучасний стан та проблеми земельних трансформацій в аграрній сфері України. *Землевпорядний вісник*. 2015. № 12. С. 28–31.
72. The Big Mac index – Interactive currency-comparison tool. URL: <http://www.economist.com/content/big-mac-index> (Last accessed: 21.11.2019)

73. A novel integrated modelling framework to assess the impacts of climate and socio-economic drivers on land use and water quality / M. Zessner et al. *Science of The Total Environment*. 2017. Vol. 579. P. 1137–1151.

74. Ciaian P., Kancs D., Swinnen J. *EU Land Markets and the Common Agricultural Policy*. Brussels, 2010.

75. Deininger K., Hilhorst T., Songwe V. Identifying and addressing land governance constraints to support intensification and land market operation: Evidence from 10 African countries. *Food Policy*. 2014. Vol. 48. P. 76–87.

76. Europe 2020 strategy / European Commission. URL: https://ec.europa.eu/info/strategy/european-semester/framework/europe-2020-strategy_en (Last accessed: 21.11.2019).

**Декларація
академічної доброчесності
здобувача вищої освіти ЗНУ**

Я _____,
студент(ка) _____ курсу,
форми навчання _____, факультету _____,
спеціальності _____, адреса електронної пошти _____,
- підтверджую, що написана мною кваліфікаційна робота на тему
«_____»
відповідає вимогам академічної доброчесності та не містить порушень, що
визначені у ст. 42 Закону України «Про освіту», зі змістом яких
ознайомлений/ознайомена;
- заявляю, що надана мною для перевірки електронна версія роботи є
ідентичною її друкованій версії;
- згоден/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 _____ ПІБ (студент) _____
Дата _____ Підпис _____ ПІБ (науковий керівник) _____