**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ**

**ЗАПОРІЗЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

**ЕКОНОМІЧНИЙ ФАКУЛЬТЕТ**

Кафедра міжнародної економіки, природних ресурсів та економіки міжнародного туризму

**Кваліфікаційна робота**

**магістра**

(рівень вищої освіти)

на тему «Ринок землі в Україні: екологічні та соціально-економічні проблеми»

Виконав: студент 2 курсу,

групи 8.0510-ерз

спеціальності 051 «Економіка»

освітньо-професійної програми

«Економіка та управління ринком землі»

Коломоєць Олександр Олександрович

Керівник: доктор економічних наук,

професор, завідувач кафедри міжнародної

економіки, природних ресурсів та

економіки міжнародного туризму

Бабміндра Д. І.

Рецензент: к.е.н., доцент Корінний С.О.

Запоріжжя – 2021

ЗАВДАННЯ

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ**

**ЗАПОРІЗЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

Факультет\_економічний

Кафедра міжнародної економіки, природних ресурсів та економіки міжнародного туризму

Рівень вищої освіти магістр

Спеціальність 051 «Економіка»

Освітньо-професійна програма «Економіка та управління ринком землі»

**ЗАТВЕРДЖУЮ**

Завідувач кафедри Бабміндра Д. І.

«\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2021 року

**З А В Д А Н Н Я**

**НА КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ СТУДЕНТУ**

Коломойцю Олександру Олександровичу

1. Тема роботи (проекту) Ринок землі в Україні: екологічні та соціально-економічні проблеми, керівник роботи (проекту) доктор економічних наук, професор Бабміндра Дмитро Іванович, затверджені наказом ЗНУ від «30» червня  2021 року № 967-с

2. Строк подання студентом роботи 01.12.2021

3. Вихідні дані до роботи інформаційна база законодавчих та нормативних актів, матеріали Державної служби статистики України, власні публікації у фахових журналах, електронні економічні публікації та Інтернет-ресурси.

4. Зміст розрахунково-пояснювальної записки (перелік питань, які потрібно розробити)  
1. Теоретико-методичні засади функціонування ринку землі.

2. Прогнозна та планувальна документація із землеустрою.

3. Перспективи вирішення екологічних та соціально-екологічних проблем ринку землі.

5. Перелік графічного матеріалу (з точним зазначенням обов’язкових креслень). Графічний матеріал використано у першому розділі для візуалізації даних та в другому розділі при аналізі динаміки вартості ринку землі в Україні.

6. Консультанти розділів роботи

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Розділ | Прізвище, ініціали та посада | Підпис, дата | |
| завдання видав | завдання  прийняв |
| Вступ |  | 01.09.2020 | 01.09.2020 |
| I розділ |  | 20.09.2021 | 20.09.2021 |
| II розділ |  | 18.10.2021 | 18.10.2021 |
| III розділ |  | 15.11.2021 | 15.11.2021 |
| Висновки |  | 30.11.2021 | 30.11.2021 |

7. Дата видачі завдання 18.06.2021

**КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Назва етапів кваліфікаційної  роботи | Строк виконання  етапів проекту | Примітка |
| 1 | Вибір теми | 18.06.2021 | 18.06.2021 |
| 2 | Складання робочого плану | 25.06.2021 | 25.06.2021 |
| 3 | Підбір літератури та вивчення літературних джерел | 09.08.2021 | 09.08.2021 |
| 4 | Складання плану | 13.09.2021 | 13.09.2021 |
| 5 | Виконання вступу | 18.09.2021 | 18.09.2021 |
| 6 | Виконання розділу 1 | 20.09.2021 | 20.09.2021 |
| 7 | Виконання розділу 2 | 18.10.2021 | 18.10.2021 |
| 8 | Виконання розділу 3 | 15.11.2021 | 15.11.2021 |
| 9 | Формулювання загальних висновків | 22.11.2021 | 21.11.2021 |
| 10 | Подання роботи на кафедру на перед захист | 26.11.2021 | 26.11.2021 |
| 11 | Попередній захист роботи на кафедрі | 26.11.2021 | 26.11.2021 |
| 12 | Оформлення роботи та проходження нормоконтролю | 29.11.2021 | 29.11.2021 |
| 13 | Одержання відгуку та рецензії | 30.11.2021 | 30.11.2021 |
| 14 | Подання остаточного варіанту роботи на кафедру | 01.12.2021 | 01.12.2021 |

**Студент** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Коломоєць О. О.

**Керівник роботи (проекту**) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Бабміндра Д. І.

**Нормоконтроль пройдено**

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

РЕФЕРАТ

Кваліфікаційна робота: 93 с., 13 рис., 4 табл., 75 джерел.

Об’єктом дослідження є екологічні та соціально-економічні проблеми ринку землі в Україні.

Предметом дослідження є сукупність теоретико-методологічних і практичних основ екологічних та соціально-економічних проблем ринку землі в Україні.

Мета роботи полягає в обґрунтуванні та розробленні теоретичних і практичних засад вирішення екологічних та соціально-економічних проблем ринку землі в Україні, вивчення та аналіз основних напрямків та тенденцій, дослідження можливих перспектив розвитку та інтеграції в рамках сталого розвитку, поглиблення та узагальнення теоретичних знань щодо ринку землі, його особливостей в Україні.

Метод дослідження − методи теоретичного узагальнення, аналізу та синтезу, індукції та дедукції, порівняння та динаміки, систематизації, економіко-статистичний та розрахунково-аналітичний методи.

У роботі досліджується історію розвитку земельних відносин та ринку землі в Україні, характеризується структура земель сільськогосподарського призначення. Розкривається сутність права на землю, його форми набуття, реалізації та гарантії, характеризуються схеми землеустрою. Досліджується формування ринкової ціни на землю в Україні та визначаються перспективи розвитку ринку землі в Україні.

РИНОК ЗЕМЛІ, ЕКОЛОГІЯ, РИНКОВА ЦІНА, ПРАВО НА ЗЕМЛЮ, СТРУКТУРА ЗЕМЕЛЬ, ОХОРОНА ЗЕМЕЛЬ, ЗЕМЛЕВЛАСНИК, ПРИРОДНЕ СЕРЕДОВИЩЕ.

ABSTRACT

Qualification work: 93 pages, 13 figures, 4 tables, 75 sources.

The object of research is environmental and socio-economic problems of the land market in Ukraine.

The subject of the study is a set of theoretical and methodological and practical foundations of environmental and socio-economic problems of the land market in Ukraine.

The purpose of the work is to substantiate and develop theoretical and practical principles of solving environmental and socio-economic problems of the land market in Ukraine, study and analysis of main directions and trends, study of possible prospects for development and integration in sustainable development, deepening and generalization of theoretical knowledge, its features in Ukraine.

Research method − methods of theoretical generalization, analysis and synthesis, induction and deduction, comparison and dynamics, systematization, economic-statistical and computational-analytical methods.

The history of development of land relations and land market in Ukraine is studied in the work, the structure of agricultural lands is characterized. The essence of the land right, its forms of acquisition, sale and guarantees are revealed, land management schemes are characterized. The formation of the market price for land in Ukraine is studied and the prospects for the development of the land market in Ukraine are determined.

LAND MARKET, ECOLOGY, MARKET PRICE, LAND RIGHT, LAND STRUCTURE, LAND PROTECTION, LAND OWNER, NATURAL ENVIRONMENT.

ЗМІСТ

[ВСТУП 8](#_Toc90371533)

[РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ 12](#_Toc90371534)

[1.1 Історія розвитку земельних відносин та ринку землі від IX ст. по XXI ст. 12](#_Toc90371535)

[1.2 Землі сільськогосподарського призначення, їх структура 19](#_Toc90371536)

[1.3 Право на землю: набуття, реалізація та гарантії 23](#_Toc90371537)

[Висновки до розділу 1 31](#_Toc90371538)

[РОЗДІЛ 2. ПРОГНОЗНА ТА ПЛАНУВАЛЬНА ДОКУМЕНТАЦІЯ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ 32](#_Toc90371539)

[2.1 Схеми землеустрою 32](#_Toc90371540)

[2.2 Загальнодержавна програма охорони земель 37](#_Toc90371541)

[2.3 Ринкова вартість земель сільськогосподарського призначення 47](#_Toc90371542)

[Висновки до розділу 2 52](#_Toc90371543)

[РОЗДІЛ 3. ПЕРСПЕКТИВИ ВИРІШЕННЯ ЕКОЛОГІЧНИХ ТА СОЦІАЛЬНО-ЕКОЛОГІЧНИХ ПРОБЛЕМ РИНКУ ЗЕМЛІ 53](#_Toc90371544)

[3.1 Провідний світовий досвід подолання екологічних та соціально-економічних проблем ринку землі 53](#_Toc90371545)

[3.2 Напрями застосування світового досвіду подолання проблем ринку землі в Україні 69](#_Toc90371546)

[3.3 Перспективи розвитку ринку землі в Україні 75](#_Toc90371547)

[Висновки до розділу 3 78](#_Toc90371548)

[ВИСНОВКИ 81](#_Toc90371549)

[СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ 86](#_Toc90371550)

[ДЕКЛАРАЦIЯ АКАДЕМІЧНОЇ ДОБРОЧЕСНОСТІ 94](#_Toc90371551)

# ВСТУП

Україна володіє найбільшою площею родючих земель сільськогосподарського призначення у світі, які складають 42,7 млн. га або 70,8% від території країни, з яких 33 млн. га ріллі. Третина світового фонду чорноземів зосереджена в Україні. Водночас продуктивність рослинництва є низькою у порівнянні з іншими країнами, 90% земель сільськогосподарських земель контролюється 15% сільськогосподарських підприємств, зменшується кількість сортів та сільськогосподарських культур, мінеральні добрива застосовують у надлишковій кількості, ґрунти забруднені радіонуклідами, важкими металами, пестицидами, збудниками інфекційних хвороб тощо. Збитки від основних видів ґрунтової деградації українських земель оцінюються у 40-50 млрд грн. Крім того, мораторій на продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення тривалий час був перешкодою для залучення інвестицій у аграрний сектор. Все це зумовлює актуальність дослідження екологічних та соціально-економічних проблем ринку землі в Україні, що лише розпочав своє функціонування.

Дослідженням екологічних та соціально-економічних проблем ринку землі займалися багато вітчизняних науковців: Алєксєєв О.О., Вакуленко В.Л., Воронько-Невіднича Т.В., Гарнага О.М., Гонак І.М., Гоштинар С.Л., Гріненко А.Ю., Зигрій О.В., Карпенко А.М., Касич А.О., Кірдан О.П., Коган Н.Ю., Колесник Т.В., Миронов В.В., Миценко І.М., Нагірняк Т.Б., Ожелевська Т.С., Паляничко Н.І., Попрозман Н.В., Саблук П.Т., Сальникова Т.В., Сірко А. В., Спіжова М.О., Сташенко В.Ю., Сухоруков І.Я., Третяк А.М., Швець Ю.О. та ін.

**Мета і завдання дослідження.** Метою дипломної роботи є обґрунтування та розроблення теоретичних і практичних засад вирішення екологічних та соціально-економічних проблем ринку землі в Україні.

Досягнення мети, можливе за умови виконання наступних завдань:

- дослідити історію розвитку земельних відносин та ринку землі в Україні;

- охарактеризувати структуру земель сільськогосподарського призначення;

- розкрити сутність права на землю, його форми набуття, реалізації та гарантії;

- охарактеризувати схеми землеустрою;

- розкрити основні положення Загальнодержавної програми використання та охорони земель до 2032 року;

- дослідити формування ринкової ціни на землю в Україні;

- систематизувати зарубіжний досвід вирішення екологічних та соціально-економічних проблем ринку землі;

- розробити рекомендації на основі узагальненого зарубіжного досвіду;

- визначити перспективи розвитку ринку землі в Україні.

**Об’єкт дослідження** − екологічні та соціально-економічні проблеми ринку землі в Україні.

**Предмет дослідження** − сукупність теоретико-методологічних і практичних основ екологічних та соціально-економічних проблем ринку землі в Україні.

**Методологічну основу дослідження** становлять методи теоретичного узагальнення, аналізу та синтезу, індукції та дедукції (для дослідження підходів сутності поняття «землі сільськогосподарського призначення, форм набуття та реалізації права на землю), порівняння та динаміки (при аналізі екологічних показників стану земель сільськогосподарського призначення, ринкової землі на землю), систематизації (для зведення інформаційного матеріалу у єдину систему), економіко-статистичний та розрахунково-аналітичний (при визначенні перспектив розвитку ринку землі в Україні).

**Інформаційною базою** для написання кваліфікаційної роботи послужили законодавчі та нормативні акти України з питань регулювання ринку землі; офіційні дані Державної служби статистики України та Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру; монографічні дослідження та наукові публікації вітчизняних та закордонних вчених щодо вирішення екологічних та соціально-економічних проблем ринку землі; особисті дослідження автора.

**Наукова новизна** одержаних результатівполягає в комплексному обґрунтуванні наукових засад вирішення екологічних та соціально-економічних проблем ринку землі.. Наукову новизну засвідчують такі конкретні наукові результати:

*удосконалено:*

* систематизовано підходи до вирішення екологічних та соціально-економічних проблем ринку землі на основі аналізу зарубіжного досвіду;

*отримало подальший розвиток*:

* загальнотеоретичні засади екологічних та соціально-економічних проблем ринку землі;
* дослідження сучасного стану і тенденцій землеустрою та охорони земель;
* прогнозування перспектив розвитку ринку землі в Україні.

**Практичне значення** одержаних результатів. Отримані результати дають можливість розробити заходи щодо вирішення екологічних та соціально-економічних проблем ринку землі в Україні. Практична цінність сформульованих у роботі висновків і рекомендацій полягає у тому, що вони мають теоретичне та методологічне значення для вирішення проблем ринку землі в Україні.

Структура роботи складається зі вступу, в якому обґрунтовано актуальність теми дослідження, визначено його мету та завдання; трьох розділів, перший з яких присвячено дослідженню теоретичних основ екологічних та соціально-економічних проблем ринку землі, у другому розділі кваліфікаційної роботи проаналізовано стан охорони земель сільськогосподарського призначення та динаміку ринкової ціни на землю, третій розділ присвячено розробці шляхів вирішення екологічних та соціально-економічних проблем ринку землі. Завершують роботу узагальнюючі висновки за результатами дослідження, список використаних джерел та додатки.

# РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ

## 1.1 Історія розвитку земельних відносин та ринку землі від IX ст. по XXI ст.

З початку ІХ ст. і до ХІІІ ст. на території нашої країни існувала Київська Русь, яка була феодальною державою. У цей період територіально землі поділялись на княжі та громадські. Поступово відбувався перехід від патріархальної родової громади до сусідською територіальної громади. Виробництво тут здійснювалось окремими дворами, а двір користувався землею громади. Ліси, вигони та водопої перебували у спільному володінні, а орні землі розподілялися між господарствами (дворами) й поступово переходили у власність двору (сім’ї).

На цей період припадає створення першої редакції «Правди Руської», яку започаткував Ярослав Мудрий. У ній, в тому числі, були розкриті питання власності на землю. Важливою складовою частиною в системі управління земельними відносинами на території Київської Русі був розвиток наявних і створення нових міст, сіл і хуторів. У системі управління надзвичайно важливе місце належало справлянню податку за використання землі. У системі земельних відносин увага акцентувалась на структурі земельних, у тому числі сільськогосподарських угідь, розглядалися питання розв’язання земельних спорів, складання проектів організації території, картографічного забезпечення тощо [71].

На основі родинних зв’язків окремі господарства («дими») об’єднувалися в дворища по 10-15 димів. Останні входили до складу громади, яку очолював староста. Крім земельних ділянок індивідуального користування (димів), у громаді були неподільні угіддя, якими користувалися всі її члени.

Із втратою державності Україна впродовж кількох століть перебувала під владою Литви та Польщі. Протягом другої половини ХІV–XV ст. на українських землях набуло розвитку магнатське і шляхетське землеволодіння. З посиленням феодальної залежності селян почало руйнуватись селянське землеволодіння. Основною формою землекористування були фільварки, в основу функціонування фільваркового землекористування було покладено так званий «Устав про волоки», згідно з яким уся земля, якою володіли селяни, поділялась на ділянки – волоки, і кожен двір, наділяючись волокою, зобов’язаний був відробляти панщину та інші повинності [53].

Результатом Визвольної війни XVII cт. стало знищення великого і середнього феодального землеволодіння польських магнатів і шляхти, католицької церкви. Їхні землі стали державними та перешли в управління Скарбу Війська Запорізького – складника апарату гетьмансько-старшинської адміністрації. Верховним розпорядником цієї землі був гетьман, на місцях – полковники та сотники. Земля надавалась державою лише після вступу до Війська Запорозького та мала обтяження відбуванням військового примусу. Водночас козаки вільно продавали і купували землю, засновували нові поселення, господарства.

Ще одним важливим результатом Визвольної війни XVII cт. стало визнання селянської власності. Селяни вважали землю своєю власністю і з повним правом розпоряджались нею і результатами своєї праці. Держава не регламентувала права використання землі, але оплата податків на утримання війська та адміністративного апарату була для селян обов’язковою умовою [71].

Період Гетьманщини XVII‒XVIII ст. характеризується тим, що найбільш поширеними формами господарювання на землі стали дрібні землеволодіння. Зростало старшинське землеволодіння, право власності на землю монастирів, купецтва, яким за волею гетьмана надавалися сотні сіл із десятками тисяч дворів. Землеволодіння закріплювалося відповідним документом – грамотою. Іншими засобами отримання землі у власність були займанщина вільних земель, скуповування, інколи примусове, а також насильницьке загарбання.

Після скасування інституту Гетьманщини у 1764 р. Катериною ІІ проведене генеральне межування – точне визначення земельних володінь поміщиків, козаків, селян, церкви, міст, яке проводилось з 1766 по 1861 рр., а також Генеральний опис Малоросії в 1765‒1769 рр. Результатом вказаних заходів стало покріпачення селян, яким заборонено переходити від одного власника землі до іншого. Українська старшина здобула права російського дворянства, яка мала право володіти землею і селянами, засновувати підприємства, звільнялась від податків і обов’язкової служби, не могла піддаватися тілесним покаранням [71].

У Російській імперії, до якої входила Україна, формування ринку землі найбільше гальмували: по-перше, кріпосна система господарства, яка набувала дедалі більш жорстких форм пригноблення селянства; по-друге, общинне (громадське) землеволодіння, яке істотно обмежувало земельні права селян, проводячи часті переділи земельних ділянок і диктуючи свої сівозміни.

Знаковою з точки зору розвитку земельних відносин стала селянська реформа 1861 р., в результаті якої селяни одержували особисту свободу та забезпечувались земельним наділом у постійне користування з подальшим правом викупу у власність. З цією метою уряд надавав відповідні кредити. Крім цього, формуються поземельні спілки селян, які вирішують усі питання взаємовідносин у земельній сфері.

Селянська реформа на той час, особливо після створення у 1882 р. Селянського поземельного банку, запровадила ринок землі: активізувалась купівля-продаж землі, набувала поширення оренда. Недоліком такого врядування стала залежність селян від сільської громади, без згоди якої неможливо було самостійно вирішувати будь-які господарчі питання, пов’язані із землею, незадоволеним не давали права самостійно вийти з громади, отримати особисті документи тощо [3].

Таким чином, склалися передумови для перегляду земельних відносин. У листопаді 1906 р. головою уряду Царської Росії П. Столипіним розпочата аграрна реформа, метою якої було надати селянам право вільного виходу із сільської громади із закріпленням певного наділу у приватну власність, а також дозволявся викуп у громади надлишків землі на пільгових умовах. Крім цього, уряд гарантував державну землевпорядну та фінансову допомогу. Столипінська реформа, безумовно прогресивна для того часу, задавала інший вектор розвитку земельним відносинам. Встановлення приватної власності на землю, а також поширення орендних правовідносин сприяло концентрації великої площі землі в руках заможних селян. Положеннями указу від 9 листопада 1906 р. передбачалося:

- право вільного виходу селянина із сільської громади з метою закріплення землі у приватну власність;

- забезпечення матеріальних вигод, пов’язаних із виходом з громади (наприклад купівлі надлишків землі в сільської громади на пільгових умовах);

- надання селянам землевпорядної та фінансової допомоги з боку уряду [3].

Поступово формувався прошарок селян-фермерів, які вміли господарювати на землі, і це сприяло розвитку сільського господарства. Водночас поглиблювалась прірва між заможними селянами і біднотою, що разом з іншими чинниками наблизила Лютневу революцію 1917 р. Декрет про землю від 8 листопада 1917 р. – перший законодавчий акт новоствореної Радянської Росії, до складу якої входила Україна, скасував приватну власність на землю, вона перейшла у державну власність. Були заборонені продаж, оренда та застава землі. Основними положеннями реформи було:

- трудове селянське господарство повинне стати основою аграрного будівництва Росії і йому мають бути передані всі землі;

- передача земель мала здійснюватися на основі державного плану земельного устрою, розробленого з урахуванням побутових та економічних особливостей окремих районів країни [71].

Надалі земельна політика радянського уряду України виходила з ідей, сформульованих у Положенні про соціалістичне землевпорядкування і про заходи переходу до соціалістичного землеробства, обговореного на Харківському губернському з’їзді Рад 20 лютого 1919 р. і схваленого Третім Всеукраїнським з’їздом Рад. У цьому законодавчому акті націоналізація землі дістала найчіткіше і завершене правове оформлення, де першою статтею скасовувалась приватна власність на землю і вся земля в межах УРСР вважалась єдиним державним фондом.

Справжнім власником землі стала держава, яка через реалізацію ідеї масової колективізації, під час якої порушився принцип добровільності, позбавила селянина права власності на землю та вибору форм господарювання, та через позаекономічний примус змусила його фактично безоплатно (або за мізерну платню) працювати в колгоспах.

Державна політика у сфері земельних відносин радянської України, яка до 1990 р. перебувала у складі СРСР, зводилась до регулювання землекористування і землеустрою в межах республіки. Загальне державне управління землею в СРСР тривалий час мало такі основні ознаки:

- виключне право державної власності на землю;

- сталість колгоспного землекористування, його безстроковість і безоплатність;

- централізація державного регулювання земельних відносин на всіх рівнях на основі оподаткування, кредитування, цільового фінансування, планування використання земель тощо;

- міжгосподарське і внутрігосподарське землевпорядкування, закріплення право користування землею відповідними державними актами [53].

Зміна командно-адміністративної системи на ринкові відносини, потребувала запровадження в Україні приватної власності на землю сільськогосподарського призначення, законодавчого врегулювання питання її купівлі-продажу та оренди.

Відправним моментом реформування земельних відносин можна вважати прийняття 18 грудня 1990 р. Верховною Радою Земельного Кодексу. Відповідно до норм цього Кодексу державою визначено нові категорії земель: природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, а також запроваджено системи використання й охорони земель. Крім цього, передбачено платність землеволодіння і землекористування у вигляді земельного податку та орендної плати, посилено контроль за використанням й охороною земель, внесено зміни до ведення Державного земельного кадастру, порядку вирішення земельних спорів. 18 грудня 1990 р. Верховна Рада УРСР прийняла також Постанову «Про земельну реформу» , якою було започатковано реформування земельних відносин і становлення ринкових відносин на селі [3].

Законом України «Про форми власності на землю» вiд 30 січня 1992 р. визначались три рівноправні форми власності: державна, колективна i приватна. У 1996 р. вони були закріплені Конституцією України. 26 грудня 1992 р. Кабінетом Міністрів прийнято Декрет «Про приватизацію земельних ділянок», яким започатковується безоплатна передача у приватну власність земельних ділянок для ведення особистого підсобного господарства, будівництва і обслуговування житлового будинку і господарських будівель, садівництва, дачного і гаражного будівництва. Приватизація землі здійснювалася шляхом розподілу земель колгоспів серед працівників. Право на земельну ділянку (пай) отримали 6,9 млн. українців. Середній розмір паю складав 4 га на одну особу.

Крім того, в Україні у 1995 р. була проведена грошова оцінка земельних ділянок. Здійснена вона окремо по орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами за рентним доходом (який формується залежно від якості, місцерозташування і економічної оцінки земель).

Після оприлюднення 23 квітня 1997 р. Указу Президента «Про оренду землі», а 06 жовтня 1998 р. відповідного Закону України стало можливим формування нових господарських структур ринкового типу без порушення цілісності земельних комплексів через оренду земельних ділянок, а також часток (паїв) [3].

Надалі земельна реформа в Україні здійснювалася відповідно до Указу Президента України від 30 травня 2001 р. № 372 «Про Основні напрями земельної реформи в Україні на 2001–2005 роки» та вимог нового Земельного Кодексу України, прийнятого Верховною Радою 25 жовтня 2001 р. Метою реформи визначено забезпечення ефективного використання та підвищення цінності земельних ресурсів, створення оптимальних умов для істотного збільшення соціального, інвестиційного і виробничого потенціалів землі, перетворення її на самостійний фактор економічного зростання.

Варто зазначити, що відповідно до п. 15 Розділу Х «Перехідні положення» Земельного Кодексу України відчуження земельних ділянок для ведення селянського (фермерського) господарства та іншого товарного сільськогосподарського виробництва заборонено, тобто введено мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення, який тривав до 1 липня 2021 року [53].

Ситуація у сфері орендних земельних відносин значно погіршилася з прийняттям у квітні 2015 року Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)» № 191-VIII [57], яким дозволено передавати землі особистих селянських господарств в оренду агрохолдингам, встановлено мінімальні строки оренди в сім років та скасовано еколого-економічні обґрунтування сівозмін. Це призводить до вирощування товаровиробниками високомаржинальних культур, які виснажують землі, позбавляючи ґрунт поживних речовин.

Важливим кроком на шляху вирішення проблеми мораторію стало Рішення ЄСПЛ у справі «Зеленчук і Цицюра проти України» (Case of Zelenchuk and Tsytsyura v. Ukraine, applications nos. 846/16 and 1075/16) оприлюднене 22 травня 2018 року. Суд визнав земельний мораторій порушенням права людини розпоряджатися своєю власністю, гарантованого статтею 1 Протоколу до Європейської конвенції про захист прав людини, а також статтею 41 Конституції України, та постановив, що Україна повинна вжити відповідні законодавчі або інші заходи для забезпечення справедливого балансу між інтересами власників сільськогосподарських земель та суспільством взагалі. Суд зауважив, що він не вимагає створення ринку земельних ділянок сільськогосподарського призначення без обмежень, а також те, що держава залишається вільною обирати, які заходи необхідно вжити.

31 березня 2020 р. прийнято Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення», яким з 1 липня 2021 р. передбачена можливість надбання громадянами України право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення площею до 100 га. З 1 січня 2024 р. таку змогу отримають юридичні особи, власниками яких є українці. Вони зможуть купувати до 10 000 га землі. Продаж державних та комунальних земель заборонено. Питання, чи надавати іноземцям право купувати землю, вирішуватиметься на референдумі [56].

Таким чином, аналіз еволюції земельних відносин та ринку землі на території України від епохи Київської Русі й до сьогодення дозволяє зробити висновок, що в цілому українські селяни практично ніколи не мали права приватної власності на землю у класичному трактуванні цього феномену.

## 1.2 Землі сільськогосподарського призначення, їх структура

Перш за все слід зазначити, що в економічній літературі вживаються різні поняття – земля, земельні ресурси, земельна ділянка, які мають різне змістове навантаження та не є тотожним. Тому вважаємо за доцільне проаналізувати вищенаведені поняття аби уникнути плутанини в трактуванні термінів, пов’язаних з земельними ресурсами. У таблиці 1.1 узагальнено підходи до визначення цих понять у нормативно-правових актах, для того щоб визначити основні відмінності між ними.

Таблиця 1.1 - Підходи до визначення понять «земля», «земельні ресурси», «земельна ділянка»

|  |  |
| --- | --- |
| Нормативно-правовий акт | Визначення |
| 1 | 2 |
| Земля | |
| Закон України «Про охорону земель» [59] | поверхня суші з ґрунтами, корисними копалинами та іншими природними елементами, що органічно поєднані та функціонують  разом з нею |
| Земельний кодекс України [24] | основне національне багатство, яке перебуває під особливою охороною держави |
| Земельні ресурси | |
| Закон України «Про охорону земель» [59] | сукупний природний ресурс поверхні суші як просторового  базису розселення і господарської діяльності, основний  засіб виробництва в сільському та лісовому господарстві |
| Земельна ділянка | |
| Земельний кодекс України [24] | це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку користування |

Відповідно до Словника статистичних термінів, створеного Організацією економічного співробітництва та розвитку (OECD) сільськогосподарські землі - це землі, що включають орні землі, сіножаті, пасовища і землі під багаторічними насадженнями [31].

Визначення терміну «землі сільськогосподарського призначення» міститься в пункті 14.1.76 Податкового кодексу України [54], в якому вказано, що це землі, які надані для виробництва сільськогосподарської продукції. Також цей термін трактує інший нормативний документ ­ Земельний кодекс України [24], а саме 22 стаття, де землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей.

Рисунок 1.1 – Складові землі сільськогосподарського призначення

Землі сільськогосподарського призначення великою мірою впливають на продовольчу безпеку в світі, оскільки завдяки своїм природнім і набутим властивостям вони є єдиним та незамінним ресурсом при виробництві продовольства. Крім того, важлива їхня ознака - це властивість як базису для виробництва сільськогосподарської продукції. У таблиці 1.2 охарактеризовано основні види земель сільськогосподарського призначення.

Таблиця 1.2 - Характеристика основних видів земель сільськогосподарського призначення [2]

|  |  |
| --- | --- |
| Вид | Характеристика |
| Рілля | земельні ділянки, які систематично обробляються та використовуються під посіви сільськогосподарських культур, включаючи посіви багаторічних трав, а також чисті пари, площі парників, оранжерей, теплиць |
| Перелоги | сільськогосподарське угіддя, яке раніше орали, а згодом більше року, починаючи з осені, не використовували для засіву сільськогосподарських культур і не готуються під пар |
| Багаторічні насадження | сільськогосподарське угіддя, яке використовується під штучно створеними деревними, чагарниковими або трав’янистими багаторічними насадженнями, призначеними для отримання врожаю плодово-ягідних, технічних, лікарських культур, а також для декоративного оформлення територій |
| Сіножаті | сільськогосподарське угіддя, яке систематично використовується для сінокосіння, рівномірно вкрите деревною та чагарниковою рослинністю на площі до 20 % ділянки |
| Пасовища | сільськогосподарське угіддя, яке систематично використовується для випасання худоби, рівномірно вкрите деревною та чагарниковою рослинністю на площі до 20 % ділянки |

Сільськогосподарські землі характеризуються специфічними особливостями, а саме:

- сільськогосподарська земля є стратегічним ресурсом забезпечення продовольчої безпеки і продовольчої незалежності кожного суспільства, що в умовах тотальної глобалізації набуває особливого значення, бо продукти землеробства унікальні і нічим не замінні для людини;

- сільськогосподарські землі забезпечують зайнятість селян економічною діяльністю, захищають країну від негативних наслідків урбаністичних процесів;

- функціональна роль земель сільськогосподарського призначення для кожного суспільства зростає у зв’язку із збільшенням чисельності населення планети і загостренням проблеми продовольчого самозабезпечення;

- правове оформлення угод на ринку землі потребує обов’язкової державної реєстрації і складного, дорогого юридичного оформлення. Це вимагає присутності держави в процесах регулювання ринку;

- земля не відтворюється, її неможливо створювати штучно, вона обмежена у просторі, пропозиція цих земель фіксована [38].

У таблиці 1.3 наведено динаміку сільськогосподарських угідь в Україні [17].

Таблиця 1.3 – Динаміка та структура сільськогосподарських угідь в Україні

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Вид земель | 2005 р. | | 2010 р | | 2015 р. | | 2019 р. | |
| га | % | га | % | га | % | га | % |
| Сільськогосподарські угіддя, тис. га, з них | 41722,2 | 100,0 | 41576 | 100,0 | 41726,4 | 100,0 | 41310,9 | 100,0 |
| рілля | 32451,9 | 77,8 | 32476,5 | 78,1 | 32531,1 | 78,0 | 32757,3 | 79,3 |
| перелоги | 419,3 | 1,0 | 310,2 | 0,7 | 239,4 | 0,6 | 166,7 | 0,4 |
| багаторічні насадження | 900,5 | 2,2 | 896,5 | 2,2 | 892,9 | 2,1 | 852,7 | 2,1 |
| сіножаті | 2429,2 | 5,8 | 2409,8 | 5,8 | 2407,3 | 5,8 | 2283,9 | 5,5 |
| пасовища | 5530,1 | 13,3 | 5489,7 | 13,2 | 5441 | 13,0 | 5250,3 | 12,7 |

За даними табл. 1.3 можемо зробити висновок, динаміка та структура земель сільськогосподарського призначення суттєво не змінювалась за аналізований період. Найбільшу питому вагу займає рілля в середньому 78,3% за аналізований період та пасовища – в середньому 13,1%. Найменшу питому вагу займають перелоги – в середньому 0,7%.

Земельні ресурси сільськогосподарського призначення використовуються з метою ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Суб’єктами, що мають прямий економічний інтерес у процесі використання і відновлення даного виду активів, є безпосередньо власники земельних ресурсів та користувачі, що використовують їх на правах користування та володіння (оренди) (юридичні та фізичні особи).

## 1.3 Право на землю: набуття, реалізація та гарантії

Право власності на землю можна розглядати в об’єктивному і суб’єктивному значеннях. В об’єктивному значенні право власності є сукупністю правових норм, що регулюють відносини з приводу використання земель. Об’єктивне право визначає зміст суб’єктивного права власності, тобто тих правомочностей, якими володіє носій суб’єктивного права – власник землі і тих обов’язків, які закон покладає на третіх осіб і безпосередньо на самого суб’єкта права власності. Суб’єктивне право власності на землю – це встановлена об’єктивним правом міра можливої поведінки носія суб’єктивного права. Воно закріплює за його власником економічну владу над землею [39].

Стаття 14 Конституції України визначає, що право власності на землю гарантується і може набуватись та реалізовуватись громадянами, юридичними особами та державою у відповідності до чинного законодавства [35]. Набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть (рис. 1.2).

Рисунок 1.2 – Суб’єкти права власності на землю в Україні [56]

Право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення може також набуватися банками лише в порядку звернення стягнення на них як на предмет застави. Такі земельні ділянки мають бути відчужені банками на земельних торгах протягом двох років з дня набуття права власності.

Іноземцям, особам без громадянства та юридичним особам заборонено набувати частки у статутному (складеному) капіталі, акції, паї, членство у юридичних особах (крім як у статутному (складеному) капіталі банків), які є власниками земель сільськогосподарського призначення. Цей абзац втрачає чинність за умови та з дня схвалення на референдумі рішення [56].

Набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення юридичними особами, створеними і зареєстрованими за законодавством України, учасниками (засновниками) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є особи, які не є громадянами України, може здійснюватися з дня та за умови схвалення такого рішення на референдумі.

Таким чином, забороняється набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення:

1) юридичними особами, учасниками (акціонерами, членами) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є особи, які не є громадянами України, на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності, земельні ділянки сільськогосподарського призначення, виділені в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), які розташовані ближче 50 кілометрів від державного кордону України (крім державного кордону України, який проходить по морю);

2) юридичними особами, учасниками (акціонерами, членами) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є громадяни держави, визнаної Україною державою-агресором або державою-окупантом;

3) особами, які належать або належали до терористичних організацій;

4) юридичними особами, учасниками (акціонерами, членами) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є іноземні держави;

5) юридичними особами, у яких неможливо встановити кінцевого бенефіціарного власника;

6) юридичними особами, кінцеві бенефіціарні власники яких зареєстровані в офшорних зонах, віднесених до переліку офшорних зон, затвердженого Кабінетом Міністрів України;

7) фізичними та юридичними особами, стосовно яких застосовано спеціальні економічні та інші обмежувальні заходи (санкції) відповідно до Закону України «Про санкції» у вигляді заборони на укладення правочинів з набуття у власність земельних ділянок, а також пов’язаними з ними особами;

8) юридичними особами, створеними за законодавством України, що перебувають під контролем фізичних та юридичних осіб, зареєстрованих у державах, включених Міжнародною групою з протидії відмиванню брудних грошей (FATF) до списку держав, що не співпрацюють у сфері протидії відмиванню доходів, одержаних злочинним шляхом [56].

Згідно статей 78 та 79 Земельного кодексу України «право власності на землю – це право володіння, користування і розпорядження земельними ділянками. Право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (ґрунтовий) шар, а також на водні об’єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться, якщо інше не встановлено законом та не порушує прав інших осіб, а також розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд» [24].

В цілому під поняттям «права власності на землю» розуміється суб’єктивне право, що включає в себе тріаду правомочностей: володіння, користування та розпорядження землею. Суб’єкти цих правомочностей представлено на рис. 1.3.

Право володіння – це заснована на законі можливість фактичного утримання земельної ділянки чи певної частини земельного фонду України. Володіти земельною ділянкою може як власник, так і користувач, який отримав таку ділянку на підставі договору оренди, емфітевзису тощо. У цьому випадку володіння користувачем окремою ділянкою не припиняє права власності. Землекористувач здійснює свою правомочність, оскільки без права володіння, наданою йому земельною ділянкою, він не міг би її використовувати. Отже, передаючи в користування земельну ділянку, власник тимчасово передає і свої повноваження щодо володіння нею.

Рисунок 1.3 – Суб’єкти правомочностей права власності на землю [51]

Право користування – визначена законом можливість господарської й іншої експлуатації земель, вилучення її корисних властивостей для задоволення потреб, здобуття права власності на продукцію, отриману внаслідок експлуатації земельної ділянки. Користування здійснюється в межах чинного законодавства у різноманітних формах і способах, а саме: передача в користування, оренда, емфітевзис тощо. Отже, право користування дозволяє самостійно господарювати на землі; використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові угіддя, водні об’єкти, а також інші корисні властивості землі; надає право на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом та право власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену сільськогосподарську продукцію.

Право розпорядження є правомочністю власника, за якою він визначає правову долю речі, тобто можливість відчужувати її усіма дозволеними способами. Право розпорядження власник реалізує через можливість припинити або обмежити належне йому право власності. Розпорядження є тією основною правомочністю, яка в повному обсязі належить лише власникові й не може бути повністю передана іншій особі без зміни суб’єкта права власності [51].

У таблиці 1.4 узагальнимо основні форми реалізації права власності на землю.

Таблиця 1.4 – Основні форми реалізації права власності на землю [6]

|  |  |
| --- | --- |
| Форма | Характеристика |
| Право постійного користування земельною ділянкою | Безстрокове речове право з внесенням плати у розмірі земельного податку. Постійний землекористувач отримує права володіння та користування земельною ділянкою, тобто можливість виключного і відокремленого від інших осіб землекористування |
| Право оренди земельної ділянки | Засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності |
| Суборенда землі | Передача земельної ділянки її користувачем (орендарем) іншій особі в користування на певний строк та на умовах, погоджених з орендодавцем |
| Емфітевзис | Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, яке, як і оренда, є платним, проте, розмір та періодичність внесення плати за користування емфітевзисом встановлюється договором між власником та емфітевтом, а не законодавством, як у випадку оренди |
| Право земельного сервітуту | Право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками). Сервітут дозволяє сервітуарію користуватися природними властивостями речі щодо якої він встановлений. Сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду. |
| Суперфіцій | Відчужуване речове право користування чужою земельною ділянкою для забудови |
| Концесія | Надання з метою задоволення громадських потреб уповноваженим органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування на підставі концесійного договору на платній та строковій основі юридичній або фізичній особі (суб’єкту підприємницької діяльності) права на будівництво та експлуатацію об’єкта концесії, за умови взяття суб’єктом підприємницької діяльності (концесіонером) на себе зобовязань із створення (будівництво) та (експлуатацію) об’єкта концесії, майнової відповідальності та можливого підприємницького ризику |

Наразі сільськогосподарські підприємства України ведуть господарську діяльність переважно на орендованих землях, частка яких у їх загальному землекористуванні перевищує 92 %. Орендна плата справляється виключно у грошовій формі, проте, за згодою сторін розрахунки можуть здійснюватись у натуральній формі. Базою нарахування орендної ставки є нормативна грошова оцінка землі, яка визначається з врахуванням коефіцієнта індексації [6].

З метою підвищення ефективності використання земель у 2013 році були запроваджені аукціони з продажу прав оренди на землі державної та комунальної власності. У 2015 році аукціони стали обов’язковими, що призвело до значного зростання цін на землю та доходів місцевого бюджету. У 2015 році була запроваджена вимога щодо мінімальної тривалості договорів оренди не менше 7 років, внаслідок чого угоди з коротшими термінами оренди перейшли у розряд неформальних домовленостей. У 2017 і 2018 роках правовий статус земель колишніх колективних сільськогосподарських підприємств був визнаний як комунальна власність, а невитребувані земельні частки (паї) перейдуть за рішенням суду в комунальну власність, якщо власник або спадкоємець паю не оформив право власності на земельну ділянку до 1 січня 2025 року [41].

Щодо реалізації права власності на землю з початку функціонування ринку землі, то за період з 1 липня 2021 року до 9 жовтня 2021 року включно в Україні було відчужено 28 288 земельних ділянок загальною площею 70,57 тис. гектарів. Середня вартість за один гектар відчужених земельних ділянок становить 43 879 гривень. З них набуто у власність:

- за договорами купівлі-продажу – 23 600 земельних ділянок загальною площею 61,22 тис. га;

- за договорами міни – 198 ділянок загальною площею 282 га;

- за договорами дарування – 4 476 ділянок загальною площею 9,06 тис. га;

- за договорами довічного утримання фізичними особами набуто 14 земельних ділянок загальною площею 3 гектара.

Крім того, за цей період було успадковано 77 103 земельні ділянки загальною площею 153,21 тис. гектара [19].

За договорами купівлі-продажу відчужено 8 996 земельних ділянок загальною площею 32,07 тис. га для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Згідно із аналітичними даними за період функціонування відкритого ринку землі в Україні найбільше відчужувалися земельні ділянки з цільовим призначенням для ведення товарного сільськогосподарського виробництва та для ведення особистого селянського господарства, кількість ділянок разом становить 22 031, площа – 59,74 тис. гектарів [19].

Разом з тим, за період функціонування відкритого ринку землі, Урядом було прийнято постанову від 22 вересня 2021 року № 1013 «Деякі питання підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису)», розроблену Держгеокадастром. Метою прийнятого документа є забезпечення публічності та прозорості земельних торгів у формі електронних аукціонів з продажу та передачі в користування земельних ділянок всіх форм власності [18].

Відтепер торги проводитимуться у формі електронного аукціону в режимі реального часу в мережі Інтернет через електронну торгову систему, що перебуває у державній власності. Аукціони проводитимуться відповідно до договору між організатором торгів і оператором електронного торговельного майданчика.

З моменту опублікування зазначеної постанови Уряду в електронній торговій системі «Прозорро. Продажі» опубліковано оголошення про електронні земельні торги з продажу 4 земельних ділянок загальною площею 20,02 га та з продажу прав користування на 8 земельних ділянок загальною площею 76,66 гектара [19].

Таким чином, досягненням земельної реформи в Україні стало запровадження приватної форми власності. Право приватної власності на землю означає, що конкретно визначена на місцевості земельна ділянка належить окремому громадянинові або юридичній особі. Приватна власність, як й інші форми власності, передбачає можливість володіти, користуватися та розпоряджатися землею, тобто виконувати основні функції власника. Відкриття ринку землі та зняття мораторію на її продаж, дозволяє наразі в повній мірі реалізувати право власності на землю.

## Висновки до розділу 1

Аналіз еволюції земельних відносин та ринку землі на території України від епохи Київської Русі й до сьогодення дозволяє зробити висновок, що в цілому українські селяни практично ніколи не мали права приватної власності на землю у класичному трактуванні цього феномену, окрім періоду козацтва та реалізації Столипінської реформи. І наразі вперше в історії право власності на землю може бути реалізовано в повній мірі.

Сільськогосподарські землі - це землі, що включають орні землі, сіножаті, пасовища і землі під багаторічними насадженнями. Динаміка та структура земель сільськогосподарського призначення суттєво не змінювалась за аналізований період. Найбільшу питому вагу займає рілля в середньому 78,3% за аналізований період та пасовища – в середньому 13,1%. Найменшу питому вагу займають перелоги – в середньому 0,7%.

Досягненням земельної реформи в Україні стало запровадження приватної форми власності. Право приватної власності на землю означає, що конкретно визначена на місцевості земельна ділянка належить окремому громадянинові або юридичній особі. Приватна власність, як й інші форми власності, передбачає можливість володіти, користуватися та розпоряджатися землею, тобто виконувати основні функції власника. Відкриття ринку землі та зняття мораторію на її продаж, дозволяє наразі в повній мірі реалізувати право власності на землю.

# РОЗДІЛ 2. ПРОГНОЗНА ТА ПЛАНУВАЛЬНА ДОКУМЕНТАЦІЯ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

## 2.1 Схеми землеустрою

Основним інструментом держави в забезпеченні екологічно безпечного та економічно ефективного використання земель є землеустрій, який як важлива складова земельних відносин виступає основоположним механізмом в організації використання землі як головного засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві та регулює суспільні відносини щодо володіння, користування й розпорядження землею.

Відповідно до Закону України «Про землеустрій» землеустрій - сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональну організацію території адміністративно-територіальних одиниць, суб’єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил [58]. Основними завданнями землеустрою є:

- реалізація політики держави щодо науково обґрунтованого перерозподілу земель, формування раціональної системи землеволодінь і землекористувань з усуненням недоліків у розташуванні земель, створення екологічно сталих ландшафтів і агросистем;

- інформаційне забезпечення правового, економічного, екологічного і містобудівного механізму регулювання земельних відносин на національному, регіональному, локальному, господарському рівнях шляхом розробки пропозицій зі встановлення особливого режиму та умов використання земель;

- встановлення на місцевості меж адміністративно-територіальних одиниць, територій з особливим природоохоронним, рекреаційним і заповідним режимами, меж земельних ділянок власників і землекористувачів;

- здійснення заходів щодо прогнозування, планування, організації раціонального використання та охорони земель на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях;

- організація територій сільськогосподарських підприємств із створенням просторових умов, що забезпечують еколого-економічну оптимізацію використання та охорони земель сільськогосподарського призначення, впровадження прогресивних форм організації управління землекористуванням, удосконалення співвідношення і розміщення земельних угідь, системи сівозмін, сінокосо- і пасовищезмін [58].

Схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, територій територіальних громад розробляються з метою визначення перспективи щодо використання та охорони земель, для підготовки обґрунтованих пропозицій у галузі земельних відносин, організації раціонального використання та охорони земель, перерозподілу земель з урахуванням потреби сільського, лісового та водного господарств, розвитку сіл, селищ, міст, територій оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення, природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення тощо.

Схема землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель відповідної адміністративно-територіальної одиниці, територій територіальних громад включає:

- завдання на складання схеми землеустрою і техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальної одиниці, територій територіальних громад;

- пояснювальну записку;

- характеристику природних умов адміністративно-територіальної одиниці, територій територіальних громад;

- інформацію про сучасний стан використання та охорони земель у межах адміністративно-територіальної одиниці, територій територіальних громад (включаючи обмеження у використанні земель);

- картограму категорій земель у розрізі угідь у межах відповідної території;

- картограму агровиробничих груп ґрунтів та крутизни схилів;

- еколого-економічне обґрунтування використання та охорони земель;

- техніко-економічні показники схеми землеустрою;

- матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування;

- інформацію про перспективний стан використання та охорони земель у межах адміністративно-територіальної одиниці, територій територіальних громад;

- схему запланованих заходів щодо раціонального використання та охорони земель [58].

Схеми землеустрою, як зазначає А. М. Третяк, розробляються для обґрунтування територіального міжгалузевого перерозподілу земель, удосконалення системи землекористування, формування пропозицій щодо організації території регіону в цілому й окремих районів, заходів меліорації й охорони земель, створення умов розвитку регіональної шляхової мережі та інших елементів інженерної, соціальної і виробничої інфраструктури, охорони водних ресурсів, розміщення територій природно-заповідного фонду регіонального значення, територій рекреаційного та оздоровчого призначення регіонального значення. Крім того, схеми землеустрою містять норми щодо оптимального співвідношення земель сільськогосподарського, природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, історико-культурного, рекреаційного призначення, а також земель лісового й водного фондів для адміністративних сільських районів; норми оптимального співвідношення ріллі і багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ та земель під полезахисними лісосмугами в агроландшафтах [72].

При розробленні схеми землеустрою необхідно використовувати достовірну вихідну інформацію, зокрема, наявну документацію із землеустрою, дані з Державного земельного кадастру, матеріали ґрунтових обстежень, галузеві програми щодо використання та охорони земель, а також нормативно-правові акти та стандарти в галузі охорони навколишнього природного середовища, містобудування, санітарії тощо. Збір інформації, розробка схеми і реалізація її заходів повинна базуватися на загальнонауковому принципі: від конкретного до загального та від загального до конкретного. Тобто, якщо вихідна інформація для аналізу ситуації збирається на місцях у рамках ведення Державного земельного кадастру від конкретної земельної ділянки до рівня всіх земель адміністративно-територіальної одиниці, то управлінські рішення в галузі державного регулювання землекористування будуються від формування концепції та стратегії підвищення ефективності використання й охорони земельних ресурсів (сталого землекористування) до планування (проектування, обґрунтування та ін.) конкретних заходів на місцях (на конкретних земельних ділянках і контурах), які здійснюються (реалізуються, освоюються, втілюються в життя) вже пізніше у процесі розроблення проектної і технічної документації із землеустрою [20].

Модель прогнозування використання і охорони земель та реалізація прогнозних рішень наведена на рис. 2.1.

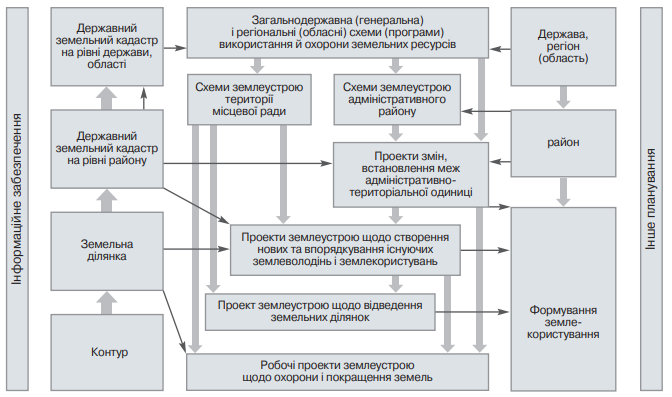


Рисунок 2.1 – Модель прогнозування використання і охорони земель та реалізація прогнозних рішень [20]

Погоджуємось з думкою дослідника Ібатулліна Ш. І., який систематизував основні проблеми землеустрою на сучасному етапі (рис. 2.2).

Рисунок 2.2 – Основні проблеми здійснення землеустрою в Україні [28]

Крім того, низка проблем землеустрою пов’язана з недоліками у реалізації земельної реформи. Зокрема, дискусійність базових понять у землеустрої, спрощення інституту поняття землеустрою, заниження цінності земель сільськогосподарського призначення, відсутність затвердженої Загальнодержавної програми розвитку та охорони земельних ресурсів України, нерозвинутість і початкове становлення ринку землі сільськогосподарського призначення [28].

Таким чином, схеми землеустрою у системі прогнозування та планування використання і охорони земель є основним прогнозним і передпроектним землевпорядним документом, який має дати відповідь на питання довгострокового (10 і більше років) розвитку землекористування територіальних одиниць із врахуванням інтересів держави, територіальних громад, громадян та бізнесу.

## 2.2 Загальнодержавна програма охорони земель

Еколого-економічне використання земель сільськогосподарського призначення включає сукупність науково обґрунтованих заходів, спрямованих на ліквідацію надмірного вилучення земельного фонду із сільськогосподарського обігу внаслідок промислового, транспортного, міського і сільського будівництва та видобутку корисних копалин, запобігання підтопленню, заболоченню, підвищення фізико-хімічних властивостей, зниження рівня отруйних хімічних речовин при застосуванні мінеральних добрив та засобів захисту рослин від шкідників і хвороб, запобігання забрудненню ґрунту відходами промислового виробництва, паливо-мастильними матеріалами, захист від ерозії, раціональне регулювання ґрунтотворного процесу за умов інтенсифікації сільськогосподарського виробництва [1].

Сучасне використання земельних ресурсів України не відповідає вимогам раціонального природокористування. Порушено екологічно допустиме співвідношення площ ріллі, природних кормових угідь, лісових насаджень, що негативно впливає на стійкість агроландшафтів. Розораність земель в Україні досягла 81 %, тобто 57% всієї території. Сільськогосподарська освоєність земель перевищує екологічно обґрунтовані норми (для порівняння: розораність території США становить 15,8%, а сільськогосподарських угідь – 35,9%; розораність території Великої Британії, Франції, ФРН – від 28 до 32%, де частка ріллі рівна від 40 до 58%).

Нормативи відведення земельних ділянок для потреб промисловості, транспорту, енергетики в 2,5-2,7 рази перевищують нормативи, прийняті в країнах Західної Європи. Значні території зайняті відходами виробництва, відвальними породами. Широке застосування відкритого способу добування корисних копалин призводить до знищення ґрунтового покриву на значних площах. Обмеженість і вичерпність територіальних земельних ресурсів, поступове зменшення площі продуктивних земель загострює в окремих регіонах України проблему землезабезпечення. За останні 30–40 років площа ріллі, що припадає на одного мешканця України, скоротилася в середньому на 30% [52].

Лише біля 8% земель території України перебуває сьогодні у природному стані (болота, озера, гірські масиви, покриті та непокриті лісом). Змінилося екологічно допустиме співвідношення між площами ріллі, природних угідь, лісових і водних ресурсів. Це негативно вплинуло на стійкість агроландшафту, посилилися ерозійні процеси. Так, площа еродованої ріллі за останні 25 років збільшилася на 33% і досягла 123,1 млн. га, а дефляційно небезпечної – 19,8 млн. га (55,2%), вміст гумусу зменшився з 3,5 до 3,2%. Щорічно площа еродованих земель зростає на 70– 80 тис. га. Значної екологічної шкоди земельні та інші ресурси зазнають внаслідок забруднення викидами промисловості, відходами транскордонного переносу, а також недосконалого використання агрохімікатів в аграрному секторі [52].

Рисунок 2.3 – Експертна оцінка розповсюдження деградаційних процесів на орних землях України [23]

Нераціональне використання земельних ресурсів призводить до того, що українські чорноземи, зокрема, втрачають свої властивості, просто вивітрюються та вимиваються водами, і це, відповідно, призводить до погіршення якості земельних ресурсів України. Порушення (руйнування) ґрунтів – складний комплекс антропогенних і природних процесів зміни фізико-хімічних і механічних характеристик ґрунту. Як правило, першою причиною порушення ґрунтів є процеси, ініційовані діяльністю людини (це, наприклад, механічний обробіток ґрунтів, трансформація шарів землі в будівництві, переущільнення ґрунтів унаслідок діяльності транспорту, випасання худоби, зрошення або інші зміни режиму ґрунтових і поверхневих вод, забруднення ґрунтів та ін.). Результати цих первинних змін можуть багаторазово посилюватися під впливом природних чинників, наприклад, вітру, дощових потоків. Тобто ґрунт – дуже складна і вразлива система, що формувалася протягом століть, але може бути зруйнована шляхом неправильних дій людини.

Рисунок 2.4 – Типи й орієнтоване поширення деградацій грунтів в Україні [23]

Фахівцями обґрунтовано, що суспільно ефективним та екологобезпечним слід вважати землегосподарювання на територіях, де співвідношення природних ландшафтів, антропогенно змінених територій та виробничих ландшафтів наближається чи дорівнює співвідношенню 5:4:1. У рекомендаціях ООН зазначається, що ліси повинні займати 50% території (в Україні фактично – 17,6%), сільськогосподарські угіддя – 45% (фактично – 70,8%), забудовані землі – 5% (фактично – 4,2%) [52].

До негативних тенденцій слід віднести зростання дефіциту гумусу та основних елементів живлення в ґрунтах. Даний екологічний аспект сільськогосподарського землекористування зумовлюється, насамперед, недосконалістю структури посівних площ, яка зазнала значних змін в напрямі збільшення частки культур, що користуються підвищеним попитом на ринку. Так, за останні 25 років частка таких культур як кукурудза, соняшник, ріпак мали чітку тенденцію до зростання. Формування врожаю названих культур відбувається за рахунок виносу з ґрунту значної кількості поживних речовин. Зокрема, при середній врожайності 15– 20 ц/га соняшник і ріпак виносять від 200 до 260 кг поживних речовин з гектара [52].

Основними заходами щодо поповнення даних поживних речовин є застосування добрив. Результати аналізу стану їх використання свідчать, що забезпеченість землеробства мінеральними добривами становить 48% до потреби, відповідно, органічними добривами – 5% від потреби. Така кількість внесених добрив не може забезпечити бездефіцитного балансу гумусу та поживних речовин у ґрунтах України, тобто не дотримується основний закон землеробства: винесення поживних речовин повинне компенсуватися шляхом їх повернення в ґрунт. Як наслідок, останніми роками спостерігається від’ємний баланс гумусу та поживних речовин у ґрунті. За останні 20 років вміст гумусу зменшився на 0,22% (ці втрати в розрізі держави оцінюються в 453,4 мільярда грн.). За даними останнього агрохімічного обстеження в Україні практично зникли ґрунти з високим вмістом гумусу, так якщо у 1990 р. вони становили 36,9%, то зараз лише 3%. В середньому по Україні необхідно збільшити річну норму внесення мінеральних добрив до 150 кг/га, органічних – 10,4 т/га [44].

Значні екологічні проблеми виникають за інтенсивного землекористування з використанням засобів захисту рослин. З одного боку, їх застосування супроводжується підвищенням врожайності культур, стабільністю виробництва, а з другого – чинить потужний хімічний тиск на агрофітоценози. При еколого орієнтованому землекористуванні повинно бути розумне поєднання агротехнічних, біологічних, хімічних методів захисту рослин.

Основними недоліками землекористування є тривале безгосподарне ставлення до землі, помилкова стратегія максимального залучення земель до обробітку, недосконалі техніка і технологія обробітку землі та виробництва сільськогосподарської продукції, невиражена цінова політика, недотримання науково обґрунтованих систем ведення землеробства і, зокрема, повсюдне недотримання сівозмін, внесення недостатньої кількості органічних добрив, низький науково-технічний рівень проектування, будівництва та експлуатації меліоративних систем, недосконала система використання і внесення мінеральних добрив та невиконання природоохоронних, комплексно-меліоративних, протиерозійних та інших заходів [1].

Еколого-економічна криза в Україні охопила практично всі сфери народного господарства і складові елементи навколишнього природного середовища. За оцінками економістів-екологів, щорічні втрати нашої держави від нераціонального використання природних ресурсів і тотального забруднення довкілля досягають 15–20% її національного доходу. Наслідки неефективного землекористування суспільство змушене компенсувати дедалі більшими додатковими затратами матеріально-технічних та трудових ресурсів. Набагато вигідніше спрямувати ці кошти на боротьбу не з наслідками, а з причинами ерозії, деградації і виснаженням ґрунтів, еколого-економічної кризи в сучасному аграрному землекористуванні [47].

Охорона землі та їх раціональне використання повинні здійснюватися на основі комплексного підходу до угідь як до складних природних утворень (екосистем) з урахуванням їх зональних і регіональних особливостей. Тому, під раціональним землекористуванням розуміють не тільки використання ґрунтів за прямим призначенням, але й їх охорону.

Розрізняють дві основні проблеми охорони землі: економічну – охорона від виснаження; екологічну – охорона від забруднення та деградації. Обидві проблеми тісно взаємопов’язані. Загалом зміст системи охорони земель сільськогосподарського призначення має включати функції раціонального розподілу і ефективного використання землі як невід’ємної частини агроекологічної системи, забезпечення збереження (попередження деградації) та поліпшення вихідних якісних характеристик сільськогосподарських угідь (підвищення родючості).

При необхідності система охорони земель повинна включати перерозподіл земель, що сприяє підвищенню стійкості сільськогосподарського землекористування і не завдає шкоди довкіллю. В основу заходів щодо охорони та екологічного захисту земель мають бути покладені наступні принципи:

- збереження ґрунтів і посилення їхніх корисних властивостей, максимально можливе запобігання втратам сільськогосподарських земель;

- недопущення забруднення, засмічення ґрунтів шкідливими відходами виробництва і споживання, порушення земель та знищення ґрунтового покриву;

- мінімізація промислової, гірничодобувної, сільськогосподарської та інших видів діяльності, яка погіршує стан та екологічну роль земельних ресурсів;

- запобігання і усунення негативного впливу забруднених і порушених земель на навколишнє середовище, природні ресурси, соціальний розвиток суспільства та здоров’я населення;

- збереження цінних природних територій і обєктів, генофонду рослинного і тваринного світу, в тому числі рідкісних видів тварин і рослин та таких, що перебувають перед загрозою знищення, збільшення площ та поліпшення умов функціонування земель рекреаційного, оздоровчого, природоохоронного та історико-культурного призначення;

- чітке розмежування заходів щодо контролю охорони і використання земельних ресурсів з функціями організації їхнього господарського використання;

- невідворотність відповідальності за порушення законодавства щодо охорони земель [47].

Механізм ж реабілітації деградованих і малопродуктивних земель сільськогосподарського призначення необхідно розглядати як систему заходів, спрямованих на відтворення їх продуктивної здатності шляхом науково обґрунтованого подальшого екологобезпечного використання, трансформації та регенерації.



Рисунок 2.5 – Напрями ефективного використання земельних ресурсів [36]

Система заходів, що надійно захищає земельні ресурси від деградації і не потребує значних коштів, тобто є найдешевшими, найефективнішими і, що дуже важливо, найпростішими, є організаційні, а саме – організація науково обґрунтованого використання орних земель за їх придатністю для вирощування основних сільськогосподарських культур. Такі заходи не потребують створення постійно діючих захисних споруд, а дають змогу трансформувати орнонепридатні землі (деградовані, малопродуктивні, техногенно забруднені) в інші земельні угіддя чи інші категорії за цільовим призначенням, більш стійкі до деградаційних процесів і явищ. Особливе значення в цій системі природоохоронних заходів мають процеси консервації деградованих, малопродуктивних і техногенно забруднених земель.

Наразі розроблено проект Загальнодержавної програми використання та охорони земель до 2032 року. Програма складається із таких елементів:

1. Розробка схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань, використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць.

2. Моніторинг земель і якості ґрунтів із створенням геоінформаційної платформи.

3. Запобігання необґрунтованому вилученню земель сільськогосподарського призначення для несільськогосподарських потреб.

4. Захист земель від шкідливого антропогенного впливу, відтворення і підвищення родючості ґрунтів, підвищення продуктивності земель лісового фонду, дотримання особливого режиму використання охоронюваних земель [23].

Програма передбачає регіональні й галузеві програми використання та охорони земель з урахуванням локальних особливостей:

- схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, територій територіальних громад;

- цифровізація процесів при здійсненні землеустрою, моніторингу та оцінки земель;

- критерії і технологій для здійснення моніторингу земель, у тому числі на основі алгоритмів штучного інтелекту;

- комплексної обробки даних про землю із різних джерел офіційних реєстрів країни;

- автоматизовані платформи для моніторингу земель і якості ґрунтів на всіх рівнях управління на основі сучасних цифрових інструментів [23].

Загалом загальнодержавна програма використання та охорони земель складається з двох етапів (рис. 2.6).

Рисунок 2.6 – Етапи реалізації Загальнодержавної програми використання та охорони земель до 2032 року [23]

Держгеокадастр забезпечує раціональне використання та охорону земель, створення сприятливого екологічного середовища та поліпшення природних ландшафтів. Основними завданнями щодо охорони земель, які покладені на територіальні органи земельних ресурсів, є забезпечення збереження та відтворення земельних ресурсів, екологічної цінності природних і набутих якостей земель. До повноважень органів земельних ресурсів щодо охорони земель належить:

- обґрунтування і забезпечення досягнення раціонального землекористування;

- захист сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників від необґрунтованого їх вилучення для інших потреб;

- захист земель від ерозії, селів, підтоплення, заболочування, вторинного засолення, переосушення, ущільнення, забруднення відходами виробництва, хімічними та радіоактивними речовинами та від інших несприятливих природних і техногенних процесів;

- збереження природних водно-болотних угідь;

- попередження погіршення естетичного стану та екологічної ролі антропогенних ландшафтів;

- консервація деградованих і малопродуктивних сільськогосподарських угідь [18].

## 2.3 Ринкова вартість земель сільськогосподарського призначення

Слід зазначити, що до фактичного відкриття ринку землі в Україні будувались різні прогнози щодо ринкової вартості землі. Так Незалежна макроекономічна прогнозна організація прогнозувала таку очікувану вартість ціни землі (рис. 2.7).

Рисунок 2.7 – Прогнозна динаміка ринкової вартості землі після зняття мораторію за даними Незалежної макроекономічної прогнозної організації, доларів США [49]

Дослідження вчених ННЦ «Інституту аграрної економіки» свідчать що, тільки 10 % від 3000 опитаних власників готові продавати земельні паї за ціною від 6 до 12 тис. дол., але купувати – від 1 до 2,5 тис. дол. (рис. 2.8).



Рисунок 2.8 – Ціна попиту і пропозиції на землі сільськогосподарського призначення за даними ННЦ «Інститут аграрної економіки» [48]

Дослідниця Коробська А.О. у своєму дисертаційному дослідженні будує сценарний прогноз щодо ринкової вартості землі (рис. 2.9).

Рисунок 2.9 - Сценарний прогноз вартості земель сільськогосподарського призначення в Україні на 2021 рік [36]

Тобто у 2021 р. ціна 1 га може становити 6000 дол. Якщо порівняти прогнозну ціну з ціною пропозиції на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, що була представлена вище, можна переконатися, що вони майже однакові. Водночас ціна попиту відрізняється від ціни пропозиції досить суттєво. Тому при виборі моделі становлення ринкового обігу сільськогосподарських земель необхідно враховувати дані показники, щоб, передусім, захистити інтереси суспільства та країни в цілому.

Фактично ж за даними 100 днів функціонування відкритого ринку землі середня вартість за один гектар відчужених земельних ділянок становить 43 879 гривень (рис. 2.10).

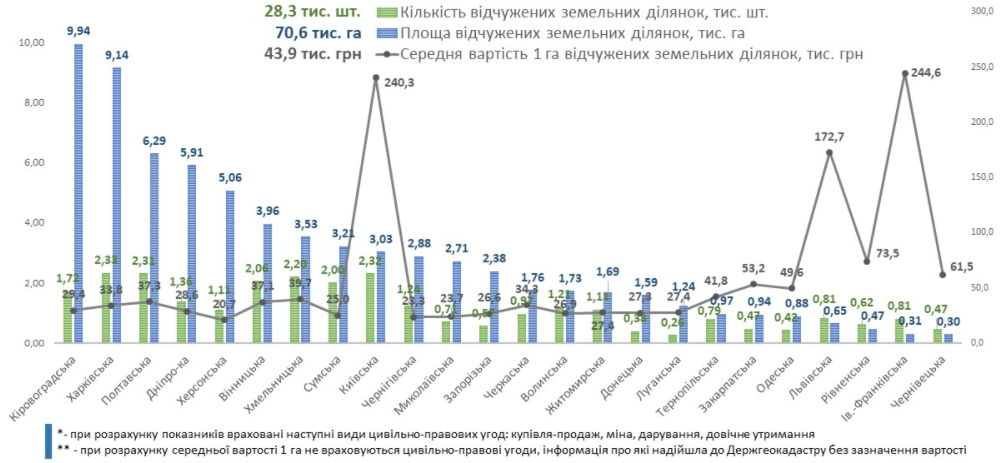


Рисунок 2.10 – Динаміка обсягу та вартості купівлі-продажу землі за перші 100 днів функціонування відкритого ринку купівлі-продажу землі в Україні [19]

Найдорожчу ціну за один гектар відчуженої землі зафіксовано у Київській області – 39,86 млн грн – у м. Українці Обухівського району продано ділянку для ведення особистого селянського господарства площею 0,008 га за 318,85 тис. грн, тобто ціна за 1 га сформувалася 39 856 250 гривень.

Найдешевшу ціну за 1 гектар відчужених земель зафіксовано у Чернігівській області – 315 грн – у Ніжинському районі (Заньківська сільська рада) продано ділянку площею 2 га для ведення особистого селянського господарства за 630 грн, відповідно ціна за один гектар сформувалася 315 гривень [19].

Чинники, які зумовлюють низьку ціни землі для її потенційних покупців в Україні, це продовження російсько-української війни, що, фактично, відлякує реальних інвесторів через ймовірність втратити свою власність у разі наступу військ Російської Федерації на українську територію та мала кількість громадян України, які спроможні придбати у приватну власність землю в Україні.

Щодо оцінки землі, то в країнах Європи вартість земель визначають із розрахунку показника продуктивності або шляхом встановлення її реальної ринкової вартості згідно із цінами купівлі або продажу земельної ділянки. Регулярно провадиться переоцінка землі, адже її ринкова вартість може змінюватись. Середній чистий дохід у рік, який дає земля, визначають за останні 15 років. Не беруться до уваги два роки, для яких характерні найменший та найбільший урожай.

Так, за дослідженнями вчених, у США ціна на земельні ділянки сільськогосподарського призначення становить від 2–3 тис. дол. за 1 га. У країнах Європи цінова шкала також досить висока: від 4 тис. євро за 1 га у Фінляндії до 10–12 тис. євро за 1 га у Франції та Німеччині, а в Нідерландах – 25 тис. євро. При проведенні оцінки беруться до уваги такі показники: ступінь інтенсивності ведення сільськогосподарської діяльності, структура та тип ґрунту [43].

В Іспанії оцінка земель визначається рівнем дохідності (рентабельності) культур, враховуючи при цьому ступінь інтенсивності. Дохідність (рентабельність), капіталізована під 3%, дає вартість земель. Оцінювання провадять в кілька етапів. Перших етап – подаються дані до територіальних рад з нерухомої власності по тих культурах, які вирощують у певному районі, з інформацією про оцінку ґрунтових характеристик, рівень внесення мінеральних добрив і технічне забезпечення господарств. Другий етап – кожному муніципалітету присвоюється кваліфікаційний номер. На третьому етапі визначається кадастрова вартість усіх сільських земельних володінь, враховуючи агрономічні характеристики місцевості, дохідність (рентабельність) та інші фактори, які дають змогу:

1) послідовно розміщувати рівень прибутковості за ступенем важливості;

2) класифікувати земельні ділянки залежно від дохідності;

3) оцінювати дохідність (рентабельність) культур [43].

У Польщі згідно із законом «Про передачу сільськогосподарських угідь державного земельного фонду і впорядкування деяких питань щодо проведення сільськогосподарської реформи і сільського населення», вартість 1 га землі визначається як добуток вартості за 1 ц жита в оціночну ставку одного гектара. Відповідно до закону встановлюється податок на землю, враховуючи при цьому вид і клас земель [14].

Порівняльний аналіз міжнародного досвіду формування методики економічної оцінки земель, в тому числі сільськогосподарського призначення дозволить уникнути чисельних загроз при функціонуванні вітчизняного ринку землі та виокремити певні аспекти: з одного боку – як правило, ринок землі країн ЄС має тривалу історію свого функціонування, відкритий, а значить еволюційним шляхом відбувалися методологічні уточнення та враховано національні інтереси кожної країни, питання продовольчої безпеки, відсутній мораторій на продаж землі та спрощена система регулювання ціни і площі земельної ділянки, яка є предметом розгляду з позиції продажу чи оренди, участь у процесі купівлі-продажу мають право як громадяни країни, так і іноземці. З іншого боку процес купівлі-продажу є поступовим через підвищені вимоги до покупця (аграрна освіта, місце проживання та гарантії щодо використання за призначенням земельної ділянки, а також збереження екосистеми згідно з чинними у країні стандартами).

## Висновки до розділу 2

Схеми землеустрою у системі прогнозування та планування використання і охорони земель є основним прогнозним і передпроектним землевпорядним документом, який має дати відповідь на питання довгострокового (10 і більше років) розвитку землекористування територіальних одиниць із врахуванням інтересів держави, територіальних громад, громадян та бізнесу.

Сучасне використання земельних ресурсів України не відповідає вимогам раціонального природокористування. Порушено екологічно допустиме співвідношення площ ріллі, природних кормових угідь, лісових насаджень, що негативно впливає на стійкість агроландшафтів. Розораність земель в Україні досягла 81 %, тобто 57% всієї території. Сільськогосподарська освоєність земель перевищує екологічно обґрунтовані норми (для порівняння: розораність території США становить 15,8%, а сільськогосподарських угідь – 35,9%; розораність території Великої Британії, Франції, ФРН – від 28 до 32%, де частка ріллі рівна від 40 до 58%).

Чинники, які зумовлюють низьку ціни землі для її потенційних покупців в Україні, це продовження російсько-української війни, що, фактично, відлякує реальних інвесторів через ймовірність втратити свою власність у разі наступу військ Російської Федерації на українську територію та мала кількість громадян України, які спроможні придбати у приватну власність землю в Україні.

Порівняльний аналіз міжнародного досвіду формування методики економічної оцінки земель, в тому числі сільськогосподарського призначення дозволить уникнути чисельних загроз при функціонуванні вітчизняного ринку.

# РОЗДІЛ 3. ПЕРСПЕКТИВИ ВИРІШЕННЯ ЕКОЛОГІЧНИХ ТА СОЦІАЛЬНО-ЕКОЛОГІЧНИХ ПРОБЛЕМ РИНКУ ЗЕМЛІ

## 3.1 Провідний світовий досвід подолання екологічних та соціально-економічних проблем ринку землі

Яскравим прикладом є США, в якій сформовано незвичну для країн Європи модель ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення, що досить результативно поєднує державний контроль і ринкові умови господарювання. У разі продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення переважна більшість землевласників використовує для цього земельний аукціон. Причому інтереси власника земельної ділянки представляє ліцензований брокер, який здійснює свою діяльність з оплатою на комісійній основі. Згідно зі статтею 207 закону Сполучених Штатів Америки «Про національне управління земельними ресурсами» № 94-579 від 21.10.1976 р., набувати право власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення мають виключно громадяни країни. Іноземним громадянам, фізичним та юридичним особам-нерезидентам США набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, що продаються з державної власності, заборонено [8].

У сусідній Польщі ринок земель регулюється переважно економічними засобами. Держава через спеціально створене Агентство сільськогосподарської власності державної казни здійснює викуп у селянських господарств земель та нерухомості і продає їх перспективним господарствам, переселенцям, малоземельним, молодим селянам тощо. Зміна права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення в Польщі, як і в більшості країн Європейського Союзу, здійснюється шляхом продажу, спадкування, дарування, оренди, обміну тощо. Спеціальні правила щодо обігу земель сільськогосподарського призначення визначено Законом Польщі від 10 жовтня 1991 р. про управління державними сільськогосподарськими землями, а також Законом від 11 квітня 2003 р. про формування сільськогосподарської системи, що визначив особливості втручання держави в обіг цивільних прав – застосування переважного права на придбання земель.

Відповідно до Закону Польщі від 19 жовтня 1991 р. створено Агентство сільськогосподарської нерухомості, яким визначаються, окрім інших, форми управління майновими правами й оренда. Передача земельних ділянок в оренду здійснюється без обмежень. Агентство може проводити обмін земельними ділянками: якщо результатом обміну буде ліквідація фермерського господарства, що належить фермерові принаймні 5 років, розташованої у воєводстві, де середня площа господарства становить менше 5 га, і натомість буде створено фермерське господарства в іншому воєводстві та змінено місце постійного проживання селянина; на прохання фермера, якщо такий обмін попереджує зменшення належної йому площі сільськогосподарських угідь унаслідок часткового їх вилучення для суспільних потреб відповідно до законодавства про управління нерухомістю [43].

30 квітня 2016 р. набув чинності закон щодо обігу землі, що вводить певні обмеження на продаж сільськогосподарських земель у Польщі. Згідно з законом, сільськогосподарські землі можуть купити лише держава, релігійні об’єднання й фермери, проте не всі без винятку. Бажаючий купити землю повинен володіти не тільки сільськогосподарськими навичками, а й бути власником сільгоспугідь площею до 300 га та проживати у місцевості, в якій бажає придбати землю. Більш того, щонайменше 10 років покупець зобов’язується вести на цій землі господарську діяльність і без дозволу суду не може цю землю ні продавати, ані здавати в оренду. Ці правові положення не стосуються сільськогосподарських угідь площею до 0,3 га (30 акрів)

Основною метою земельної реформи в Італії було підвищення ефективності використання земельних угідь, концентрацією її в руках тих, хто займається її обробітком, та активізацією земельного ринку. Завдяки державному регулюванню цього процесу селяни купували землю за ціною, нижчою від ринкової, причому мали змогу здійснювати оплату за цю землю завдяки кредитам банків, що надавались навіть на 30 років. Кредитна ставка не перевищувала 3,5% на рік. Держава сприяла також створенню в аграрному секторі економіки відповідних інфраструктурних умов для розвитку обслуговуючих кооперативів.

В Італії державний контроль за використанням земельних ресурсів реалізується через примусову оренду (продаж) ділянки більш ефективним користувачам, якщо фермер не забезпечує ефективне господарювання. Існують обмеження на придбання землі у власність іноземцям в прикордонних зонах, що забезпечує національну безпеку країни. Введено жорсткі умови цільового використання земель різних категорій, зокрема екологічного характеру, які визначаються з урахуванням зонування територій, санкції за порушення встановлених правил землекористування [14].

У Німеччині діє закон про оборот земельних ділянок, прийнятий ще у 1961 році, який передбачає дозвільний порядок відчуження земельних ділянок. Всі землі більше 1 га підлягають продажу лише з дозволу місцевих органів влади. Основою є Федеральний акт по використанню землі, відповідно до якого розроблені і прийняті відповідні акти в кожній із земель (регіонів) країни. Мета цього акту – підтримка традиційного сільськогосподарського виробника (фермерських господарств) і збереження за ним його земельних угідь. При цьому стимулюється сільськогосподарське виробництво орієнтоване на ретельну обробку земельних угідь і утримання обмеженого поголів’я худоби, щоб не порушувати екологічний баланс. У цілому сільське господарство розглядають, як один з основних чинників екологічної безпеки країни [12].

Федеральні і земельні акти різко обмежують можливості переведення сільськогосподарських угідь в інші види земельних ресурсів. В акті також закладені заходи по боротьбі з міграцією населення з гірських і несприятливих для сільського господарства районів. Законодавство Німеччини розмежовує поняття «землеволодіння» і «земельна власність». Під власністю розуміється юридичні права особи на земельну ділянку, під володінням – фактичні права на неї, які не є формою правовідносин, а можуть бути предметом успадкування, дарування, інших форм відчуження. Землевласників у свою чергу поділяють на прямих і непрямих. До прямих відносять орендарів заставоутримувачів, до непрямих – орендодавців, а саме власників, які не є землевласниками по праву. Нині об’єднана Німеччина складається з 16 федеральних земель, де більшість сільськогосподарських земель є об’єктом оренди.

Для земельного ринку Німеччини характерний високий ступінь детальної правової регламентації земельних відносин при здійсненні угод із земельними ділянками. Законодавством визначено право переважного придбання землі тими, хто живе та працює на ній, регулюється порядок забудови земельних ділянок, а також установлюється досить детальна процедура видання дозволів на угоди із земельними ділянками [12].

Німецьке земельне право встановлює законодавчо механізм регулювання обороту земель сільськогосподарського призначення і лісового фонду, що передбачає заборону дроблення лісових і сільськогосподарських ділянок, їх відчуження зі зміною цільового призначення і забезпечуючи розвиток високоефективного агропромислового виробництва на користь суспільства.

Сільгоспвиробникам надають пріоритетне право на придбання сільськогосподарських угідь порівняно з особами не зайнятими в сільському господарстві. Крім того в Німеччині законодавчо встановлені умови договору оренди сільськогосподарських земель. Особлива увага при цьому приділена контролю за раціональним використанням земель, неприпустимістю введення обмежень їх господарського обороту з метою перерозподілу між «ефективними правовласниками», виконанням землевласниками правових зобов’язань, зокрема по податкових виплатах, для чого функціонують спеціальні сільськогосподарські суди.

Всі операції із відчуження сільськогосподарських і лісових земель також здійснюють за спеціальним дозволом, при чому в ньому може бути і відмовлено (якщо це призводить до недоцільного зменшення або ділення земельної ділянки, або, якщо обумовлена ціна не відповідає вартості земельної ділянки). У цілому сільськогосподарські землі охороняються активніше там, де площа їх більш обмежена. Суть охоронних заходів полягає в забороні будівництва на території сільськогосподарських угідь і розробці процедур вирішення суперечок по земельних питаннях.

Сучасне право Німеччини забороняє подрібнення фермерських господарств і земельних ділянок при успадкуванні та при будь-яких інших змінах власників, як і використання сільськогосподарських угідь не за цільовим призначенням або непродуктивно; передбачає державний контроль за операціями, пов’язаними з відчуженням, купівлею та продажем ділянок; віддає перевагу інтересам орендаря, а не особи, яка здає землю в оренду.

У Німеччині останніми роками спостерігається зростання кількості фермерських господарств, що використовують орендовану землю, а на сході країни взагалі 91,4% усієї площі сільськогосподарських угідь здається в оренду . Слід зауважити, що в Німеччині умови оренди та орендна плата визначаються на договірних засадах [12].

Певний інтерес для України становить досвід приватизації земельних угідь в Східній Німеччині. Цікавий він із погляду того, що аналогічні приватизаційні процеси зараз відбуваються в Україні. Проте у Німеччині приватизація земельних угідь, що знаходяться у державній власності та підлягає приватизації, а це близько 37% усіх земель сільськогосподарського призначення, здійснюється через її оренду, з правом викупу. Ця земля передається у короткострокову та довгострокову оренду. За умови довгострокової оренди (від 6 до 18 років) земля може передаватися орендареві за пільговою ціною, що становить до 55% її ринкової ціни.

Першочергове придбання права оренди державних земель мають нинішні орендарі (пріоритетне право) й колишні власники, які проте, не мають права вимагати повернення земельних ділянок, що належали їм раніше. При цьому встановлений розмір земельної площі до 150 га і заборонений продаж землі протягом 20 років. Орендар також повинен сам обробляти землю та проживати у відповідній сільській місцевості, де знаходиться земля. Якщо орендовані землі не купуються орендарями, то їх продають на ринку за ринковими цінами. У структурі собівартості сільськогосподарської продукції орендна лата становить 15-30%, або в середньому 200-400 євро/га, коливаючись від 50-1000 євро/га залежно від якості та місця розташування земельної ділянки. Ціна на землю в Німеччині за останні роки зросла в кілька разів. Постійно зростаючі ціни на землю підвищують надійність кредитів і розширюють можливості кредитування [60].

Корисним є узагальнення досвіду регулювання земельних відносин у Франції, враховуючи те, що ця країна є найбільшим виробником аграрної продукції серед країн Європейського Союзу. Аналізуючи чинне законодавство Франції, можна зробити висновок, що там переважають саме орендні земельні відносини, які тривалий час регулювалися Цивільним кодексом, а згодом ухваленим у вересні 1943 р. Законом «Про оренду». Усі операції щодо купівлі, продажу, здачі в оренду земельних ділянок у Франції суворо контролюються органами влади. Якщо власник землі вирішив, наприклад, здати землю в тимчасове користування іншому підприємцю, то суму орендної плати встановлюють адміністративні органи місцевої влади. Законом від 17 жовтня 1945 року було затверджено типовий Статут сільськогосподарської оренди, до якого законодавці, за потреби, вносяться зміни та доповнення. За цим Статутом допускається оренда, окремої земельної ділянки чи половини фермерського господарства. У першому випадку оренда встановлюється на підставі твердих платежів, у другому – залежно від одержаного врожаю і пропорційна до внесеного в господарство вкладу. При цьому розміри орендної плати можуть регламентуватися в адміністративному порядку [55].

Договір оренди на підставі Статуту дає чіткий перелік обов’язкових умов сільськогосподарської оренди, що стосуються об’єктів оренди, особи орендаря, обов’язків сторін, орендної плати, строків оренди. Договір оренди може бути письмовим або усним. В останньому випадку він повинен відповідати нормам типового Статуту сільськогосподарської оренди. Оренда земель сільськогосподарського призначення у Франції є одним із найважливіших джерел одержання прибутку. Французьке законодавство детально регламентує порядок і процедуру оренди, її продовження та припинення. Переважне право на оренду земель сільськогосподарського призначення мають особи, які мають сільськогосподарську спеціальну освіту, мають стаж роботи у сільському господарстві.

У Франції для власників не передбачено обмеження розміру землеволодіння. Для орендарів максимально дозволено 200 га землі. Якщо орендар хоче збільшити орендовані земельні площі з 100 до 150 га за рахунок сусідської землі, він повинен подати заяву в преферію (місцеву адміністрацію) про свої наміри, яка в свою чергу робить об’яву. Якщо знайдеться орендар, який має менше землі, ніж попередній (навіть якщо він платитиме меншу орендну плату) земля надається останньому. Мінімальна площа земельної ділянки для початку сільськогосподарської діяльності у Франції (S.M.I. – surface minimum d’installation) фіксована в кожному регіоні. Середня по Франції – 25 га (з 1999 р. – 50 га). Якщо площа сільськогосподарського підприємства менша 25 га, допомогу таке підприємство не отримує [55].

Отже, у Франції держава регулює ринок купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення, що сприяє консолідації земель і збереженню їх цільового сільськогосподарського призначення. З метою запобігання спекуляції землею (особливо в приміських зонах) діють високі податки на прибуток від швидкого перепродажу земель сільськогосподарського призначення

Адміністрування обігу землі здійснює Агентство з управління земельними ресурсами та розвитку сільських території (Societe d'amenagement foncier et d'- etablissement rural), структурні підрозділи якого діють у кожному регіоні. SAFER – товариство з обмеженою відповідальністю, яке не прибутковим. На нього покладено такі функції: забезпечення економічного зростання сільського господарства, підтримка молодих фермерів, захист земельного ресурсу та ландшафту. У своїй діяльності товариства підпорядковуються Міністерству сільського господарства Франції та Міністерству фінансів Франції, що направляють по одному комісару до кожного товариства.

Адміністративна рада товариств налічує від 12 до 24 осіб, третина з яких є представниками місцевої влади, два представника національних органів (Агенція Служби Оплати та Земля Європи Дорадчого Товариства з питань земельного сільського облаштування), інші представники сільського господарства. Перша форма діяльності товариств – купівля землі у власників для її подальшого продажу протягом 5 років. При цьому використовується механізм стимулювання продажу: якщо власник землі продає свою ділянку до SAFER, то він звільняється від оподаткування (4,5%), крім того, SAFER у цьому випадку має право першочергового придбання з правом вибору у продавця. Це є проявом антимонопольних повноважень, що забезпечує змогу орієнтувати значну кількості гектарів до облаштування та лімітувати збільшення великих господарств [14].

Обов’язковими для купівлі-продажу є умови: нотаріальне посвідчення правочину, після чого нотаріус зобов’язаний надіслати інформацію до SAFER, реєстрація нового власника у Палаті реєстрації земельної власності (Conservationdes hypotheques). Окрім прямого втручання у функціонування земельного ринку, SAFER може виступати посередником між орендарем та орендодавцем для пошуку кращого орендаря, а також винаймати у сільського господаря майно, надане власником. Отже, французька концепція спрямована на чітку регламентації здійснення земельних прав, протидію монополіям, забезпечення справедливості та оптимізацію роботи ринку землі шляхом надання допомоги відповідними державними установами [55].

Дозвільний порядок придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення існує і в Австрії. Видача дозволу здійснюється районною комісією з земельного обороту відповідно до федерального Закону «Про оборот земельних ділянок».

У Нідерландах органи земельного контролю ратифікують кожну угоду, пов’язану з переходом права власності на землю. У Нідерландах ринок землі є успішним прикладом відкритості та лібералізації. Така політика розвитку ринку призвела до високих результатів продуктивності та ефективного використання ресурсів у сільськогосподарському виробництві. Ціна с/г землі в Нідерландах є однією з найвищих у ЄС та світі, що є наслідком одного з найбільш лібералізованих механізмів регулювання ринку, в основі якого є оренда [15].

У таких країнах, як Франція, Данія, США купівля-продаж сільськогосподарських земель для несільськогосподарських цілей або забороняється (в районах особливо родючих земель), або обмежується (вимагається дозвіл місцевих органів влади, а також осіб, що проживають в такій місцевості). Крім того, з метою боротьби зі спекуляцією земельними ділянками передбачено, що будь-які куплені землі можуть бути продані лише зі збігом певного, встановленого законом строку.

У Норвегії лише 3% земель придатні для сільськогосподарського виробництва, тому відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення здійснюється також у дозвільному порядку, дозволи видаються міністерством сільського господарства та іншими органами державного управління. Дозвіл на купівлю видається лише особам, що мають необхідну професійну підготовку і згодні проживати у відповідній місцевості та вести своїми силами господарство [15].

А ось основним правилом земельного ринку Швейцарії є те, що земля повинна належати виключно тому, хто її обробляє. Так, у Швейцарії існує ряд суворих обмежень щодо купівлі та продажу сільськогосподарських земель, спрямованих на захист сімейних форм фермерського господарства. Законодавством передбачається право власності на землю для іноземців, на практиці його дуже важко отримати. Хоча, і самим швейцарцям доволі важко придбати земельну ділянку. В основному землі успадковуються та передаються всередині родини [63].

В Угорщині пріоритетне право на придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення надається особам, що пов’язані із сільськогосподарською діяльністю та мають необхідну кваліфікацію Пріоритет надається покупцям, що мають необхідну кваліфікацію. Розрахунки здійснюються з розстроченням на 20-30 років.

Так, наприклад, для того, щоб купити землю в Угорщині, треба володіти навичками у сфері сільського господарства або вести бізнес у сільському господарстві щонайменше три роки. Особи, які не виконують цих умов, можуть придбати не більше ніж 1 га сільськогосподарських угідь. Максимальна площа землі, яка може перебувати у власності, обмежена 300 га. Покупець має зобов’язання особисто вести сільськогосподарську діяльність, цільово використовувати землю протягом п’яти наступних років після купівлі, а також не передавати право на користування нею третій стороні [29].

У Болгарії сільськогосподарські землі можуть придбати і володіти ними лише фізичні особи, які легально проживають у країні щонайменше п’ять років. Аналогічні вимоги поширюються на юридичних осіб – фірма мусить бути зареєстрована в Болгарії щонайменше п’ять років. Право на придбання та володіння землею сільськогосподарського призначення не поширюється на юридичні особи, у яких частку мають партнери або акціонери, зареєстровані у вільних економічних зонах.

Ринки нових країн-членів ЄС здебільшого є відкритими та лібералізованими. При тому, що частка с/г виробництва у ВВП та зайнятості населення постійно зменшується, продуктивність і рентабельність виробництва зростають. Після проведення реформи та перерозподілу с/г земель серед колишніх власників і селян, країни цієї групи зіштовхнулися з проблемою фрагментації земель, яка негативно впливає на ефективність виробництва. І зараз у цих країнах розпочинається консолідація земель із метою підвищення продуктивності в галузі [55].

Досить успішним прикладом реформи ринку землі серед країн Центральної та Східної Європи є Румунія. Порівняно із сусідніми країнами, лібералізація ринку землі в Румунії була проведена більш швидкими темпами. І хоча, після вступу до ЄС, Румунія також проходила через трансформаційний період сім років, у цей період зберігалося обмеження щодо доступу іноземців до ринку землі. Законом, який вступив у силу в 2014 р., ці обмеження були скасовані і ринок землі є відкритим для громадян ЄС, а також Ісландії, Ліхтенштейну і Норвегії. Іноземні компанії володіють приблизно 900 тис. га сільськогосподарських земель, що становить 11 % від загальної площі орних земель. При цьому Румунія має найбільшу частку іноземних власників сільськогосподарських земель у Європі.

Однак пріоритетністю у купівлі землі користуються співвласники, орендарі, власники земель, що прилеглі до земельної ділянки, яка продається, а також Румунське агентство громадської власності. Коли жодна зі сторін, котрі мають привілей пріоритетної купівлі, не виражає бажання придбати землю, вибір покупця має право здійснити продавець [55].

Така країна як Естонія, пішла шляхом відновлення історичної справедливості та поверненням права володіння землями тим, хто панував на ній до 1940 року. Щодо купівлі-продажу земельних ділянок, то громадяни країн Європейського Союзу мають право придбати землю при умові ведення на ній сільськогосподарської діяльності. Громадяни держав за межами Євросоюзу мають право використовувати земельні ділянки площею до 10 га. Що стосується дрібних ділянок, то їх можна придбати вільно громадянину будь-якої країни. На сьогоднішній день, в Естонії переважають орендні відносини, біля 60 % земель сільськогосподарського призначення орендують виробники продукції сільського господарства.

Литва схожа на Україну у питанні реформування земельних відносин. Насамперед це стосується радянського минулого, колективізації та розпадом соціалістичної системи. Реформування земельних відносин бере свій початок з 90-х років, з повернення земельних ділянок колишнім власникам. Згідно Закону Литви «Про земельну реформу», що був прийнятий у 1991 році, були відновлені права власності на землі сільськогосподарського призначення, а також можливість придбання земельних ділянок. З 2014 року було дозволено купувати землю іноземцям з певними обмеженнями стосовно площі, відповідних дозволів та вартості земельних ділянок. Обмеження земельних ділянок для фізичних осіб становило до 500 га, для юридичних – до 2000 га. До того ж, ще однією вимогою для фізичних осіб є досвід роботи у даній сфері, а фермери, яким ще не виповнилося 40 років – мали отримати спеціальний дозвіл від Національної земельної служби. У 2019 році в Литві закінчується земельна реформа. Біля 79 % сільськогосподарських земель знаходяться у приватній власності. Наразі ринок земель відкритий, хоча з певними обмеженнями щодо купівлі-продажу земельних ділянок [43].

Земельна реформа Латвії починалася з повернення права власності на сільськогосподарські землі спадкоємцям родин, які вели на ній господарську діяльність до 1940 року. Реформа давала можливість сільським жителям купувати земельні ділянки у приватну власність та змінювати її цільове призначення. Після приєднання Латвії до Європейського Союзу, ринок земель був відкритий, також всі обмеження були зняті. Однак, згідно прийнятих змін до Закону «Про приватизацію землі в сільській місцевості» іноземцям заборонено купувати земельні ділянки, якщо вони не проживають в Латвії. Якщо особа має намір придбати землю, вона має володіти латинською мовою. До того ж, покупець має на латинській мові подати план землекористування та відповісти на всі питання комісії спеціального органу самоврядування.

Щодо переважного права викупу земельної ділянки, то в Латвії воно належить орендарю землі, місцевого самоврядування та Латвійського Земельного фонду. Концентрація земель у власності однієї особи контролюється за допомогою відповідних обмежень і становить до 2000 га. До того ж суворо контролюється виконання вимог землекористування в аграрному секторі.

У країнах з розвиненою економікою державне регулювання є однією з основних складових системи охорони навколишнього природного середовища. Підтримку у вигляді економічного стимулювання отримують ті господарства, які розвивають екологічно безпечне виробництво. Наприклад, країни Європи та США, змінили свій напрям у питанні боротьби із забрудненням навколишнього природного середовища і тепер віддають перевагу впровадженню екологічно чистих технологій, а не застосуванню очисного обладнання. Як результат, вдалося призупинити забруднення природного середовища та покращити якісні властивості ґрунтів [8].

У США Агентство з охорони навколишнього середовища запровадило так звані дозволи на той обсяг речовин, які забруднюють природне середовище і при дотриманні норм можуть бути здійснені їх скиди. Ті підприємства, кількість викидів яких сягає менше ніж це встановлено дозволами, можуть продавати свої права іншим господарствам. Таким чином, був створений «ринок прав» і «банк спеціальних дозволів» на викиди, який позитивно вплинув на екологічну ситуацію в країні. З 1960-х р. у США сільськогосподарські угіддя були класифіковані шляхом зонування в «білій землі» для несільськогосподарського використання та «зеленої землі» з обмеженням розвитку, для того щоб захистити якість і кількість основних сільськогосподарських угідь.

Країни Західної Європи з другої половини ХХ ст. реалізують програми охорони природи, в основу яких покладено ідею сталого розвитку. У Німеччині та країнах Європейського Союзу здійснюється політика у сфері екологізації, пріоритетом якої є екологічно орієнтований менеджмент та екологічне господарювання, як одного з найважливіших шляхів екологічної модифікації. Передумовою цьому слугувала та обставина, що екологічні параметри та характеристики товарів і продуктів на ринку набували дедалі більшого значення для їх виробництва та збуту; також посилювався вплив громадськості на суб’єктів господарювання, які користуються природними ресурсами, та забезпечення екологічних потреб населення. До того ж всі господарства Німеччини обов’язково підлягають процедурі екологічного аудиту [42].

Велика увага в країнах Європейського Союзу приділяється екологічній професійній підготовці та підвищенню кваліфікації спеціалістів у цій сфері. Як результат, у таких державах виснаження природних ресурсів з розрахунку на одиницю готової продукції щороку зменшується приблизно на 1,25%, що зумовлює значний екологічний ефект, адже за таких умов екологізація виробництва є виправданою з економічного погляду. Цей процес здійснюється за дієвої державної фінансово-економічної політики стимулювання діяльності у сфері охорони природи суб’єктів господарювання шляхом системного екологічного регулювання та об’єднання економічних, нормативних, ринкових і законодавчих процедур.

Екологічне регулювання поділяється на такі види:

- страхування – різновидів діяльності відповідно до типу використання природних ресурсів, ризиків господарської діяльності, екологічних та економічних результатів господарювання;

- санкції – стягнення плати за недотримання або порушення екологічного законодавства;

- сертифікати – дозволи на викиди, купівлю-продаж дозволів щодо забруднення, дозволи на екологічно орієнтовану діяльність;

- відшкодування за покращення стану середовища через використання нового технологічного обладнання, здобутки у сфері раціонального природокористування, збереження якісного стану навколишнього природного середовища;

- вартість – цінове контролювання підприємницької поведінки виробників, матеріальне заохочення до виробництва техніки, що завдає мінімальної шкоди довкіллю, екологічно безпечних технологій і товарів;

- податки – направлені на збереження навколишнього середовища;

- платежі – за скидання шкідливих речовин у природне середовище, захоронення відходів у природних ландшафтах, фізичне забруднення оточуючого середовища;

- кредити та позики на придбання екологічно безпечних техніки і технологій;

- субсидії – для практичної реалізації екологічних проектів, навчання суб’єктів господарювання, формування екологічної інфраструктури, ведення досліджень у сфері «зелених» технологій, альтернативних джерел енергії, виробництво екопродукції, діяльність населення, що спрямована на охорону природних ресурсів, і т.ін.;

- позитивний вплив на збільшення тих секторів економіки, що мали б екологічно орієнтований напрям [42].

У країнах з розвиненою економікою дедалі більшого значення набуває саме екологічне регулювання, оскільки воно сприяє компенсуванню витрат за завдану шкоду навколишньому природному середовищу та відшкодуванню екологічних збитків забруднювачем, а не суспільством.

Історичний шлях розвитку економіки країн Європи підтверджує, що держава впливає на ринок земель і виробництво сільськогосподарської продукції в напрямі удосконалення нормативно-правового регулювання, економічного контролю підприємців-аграрників державою, обмеження прав власності на сільськогосподарські землі. Наприклад, у Чехії держава регулює найбільший розмір земельної власності на родину, у Литві – в першу чергу контролює використання земель за цільовим призначенням та їх охорону, у Франції – розробляє положення щодо отримання дозволів на придбання земель сільськогосподарського призначення, у Болгарії – регулює процедуру переходу земель з однієї категорії в іншу. Такі обмеження щодо використання сільськогосподарських земель закріплені на законодавчому рівні, а ті землевласники або орендарі, що їх недотримуються, несуть адміністративну відповідальність.

Також у державах Європейського Союзу розроблено систему управління земельними ресурсами (СУЗР), основною метою якої є підтримання ринку землі на належному рівні. Складові СУЗР: кадастрові зйомки, база реєстрації прав та земельно-інформаційна система для отримання потрібної інформації. У більшості країн Європейського Союзу основним елементом є земельний кадастр, оскільки він гарантує стале і безпечне володіння земельними ділянками та ефективне державне регулювання земельними відносинами. Головна мета кадастру – отримання суспільством доступу до просторових даних про земельні ділянки, для того щоб виключити хабарництво під час купівлі або продажу земель сільськогосподарського призначення.

До того, як ринок сільськогосподарських земель почав функціонувати, були створені компетентні організації для управління землями, що належать державі: «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)». Призначенням цих організацій є надання позик виробникам продукції, реалізація управління землями, що знаходяться у державній власності, зміцнення та об’єднання дрібних земельних ділянок, сприяння підвищенню рівня розвитку сільських територій. Створення таких спеціалізованих установ дало можливість запобігати виникненню проблем при скасуванні мораторію на продаж земель, встановити фіксовані ціни на землі сільськогосподарського призначення, уникнути подрібнення земельних паїв, забезпечити захист прав фермерів, створити єдину державну базу земель сільськогосподарського призначення [5].

Таким чином, здійснений аналіз розвитку ринкового обігу земель розглянутих країн дозволив зробити висновок, що кожна держава має тривалу історію його становлення. Ці країни характеризуються відсутністю мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення, та в основному спрощене формування вартості та площ земельних ділянок. Попри те, що придбати та продати земельні ділянки мають право як громадяни цих країн так і іноземці (в основному), сам процес купівлі-продажу земель відбувається не так часто, оскільки в більшості країн висуваються досить жорсткі умови до покупця. Проте завдяки цьому, розглянуті країни досягають раціонального та ефективного землекористування, направленого на збереження природних ресурсів та продовольчої безпеки країни.

## 3.2 Напрями застосування світового досвіду подолання проблем ринку землі в Україні

Досвід розвинених країн чітко вказує, що запровадженню ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення повинно передувати створення відповідних сприятливих умов, особливо в питаннях зваженого оподаткування, ефективних ринкових механізмів державної підтримки аграрного підприємництва, іпотечного кредитування, формування ринкової інфраструктури, недопущення монопольних проявів, суттєвого обмеження тіньової економіки в аграрному секторі, страхування сільськогосподарських ризиків тощо

Розвинені країни світу мають величезний досвід у формуванні ефективного управління земельними ресурсами. Спільним є те, що у більшості країн спостерігається беззаперечна тенденція зростання частки землі, що обробляється через механізм оренди, незалежно від того, хто є її власником — держава чи приватна особа. Ще однією особливістю управління земельними ресурсами деяких розвинених країн є те, що він контролюється локальними агенціями, існують непрямі обмеження щодо купівлі та продажу сільськогосподарських земель, складні процедури укладання угод, що не дає можливість швидкого отримання права власності іноземцям.

Щодо країн-членів ЄС, як правило, вони досягають позитивні зміни у землекористуванні завдяки системному підходу до розв’язання проблем трансформації земельних відносин з урахуванням економічних, соціальних та екологічних чинників, а саме: наявності довготермінової стратегії розвитку аграрного сектора; прозорої нормативно-правової бази з регулювання земельних відносин, що є передумовою сталого землекористування; дієвого контролю за дотриманням земельного законодавства у частині раціонального використання й екологізації землекористування, що знижує масштаби екологічно необґрунтованої практики використання орендованих земель; державного фінансування заходів щодо поліпшення угідь і здійснення еколого-агрохімічного грунтового обстеження; інтенсифікації виробництва за рахунок оптимізація забезпеченості аграрної сфери трудовими ресурсами

Більшість країн, досліджених нами, щодо розвитку системи землекористування, характеризується значною різноманітністю економічних і географічних умов, загальною вимогою до підтримки ефективного функціонування земельного ринку є обов’язкова державна реєстрація земельних операцій і прав на землю. У світовій практиці при формуванні системи управління земельними ресурсами крім регулювання правовідносин на землю центральне місце займають ведення земельного кадастру і формування кадастрової оцінки земель.

У більшості країн практикують зонування земель, планування, регулювання їх використання і землеволодіння на основі відповідного законодавства, направленого, перш за все, на обмеження виведення земель із сільськогосподарського обороту. Також, варто відзначити, що земельний ринок в чистому вигляді, не функціонує в жодній країні, оскільки в більшості з них існує мораторій на продаж землі іноземцям.

Як правило, управління земельними ресурсами здійснюється на трьох рівнях:

1. На рівні держави забезпечують збереження сільськогосподарського земельного фонду.

2. Регіональний рівень – розробляють карти і зони землекористування, плани трансформації угідь, пов’язують загальнодержавну земельну політику з регіональними умовами.

3. Районний або муніципальний рівень – проводять картування земель, забезпечують дотримання правил по захисту сільськогосподарських угідь.

Для більшості країн, що успішно реформували аграрний сектор економіки і земельні відносини, спільним є реалізація наступних заходів:

– прийняття концептуальних законодавчих актів;

– визначення порядку приватизації земель і стимулювання приватного сектору;

– вільна конкуренція та ринок з елементами державної регуляторної політики;

– запровадження системи соціального захисту населення від негативних явищ, пов’язаних з реформуванням та реорганізацією земельних відносин і аграрного сектору економіки.

Враховуючи проаналізований світовий досвід управління земельними ресурсами, в Україні доцільною була б реалізація наступних заходів реформування земельних правовідносин:

1) завершити формування системи кадастру та реєстрації земель;

2) ввести обов’язковість землеустрою та розробити проекти землеустрою;

3) спростити процедуру виділення земельних ділянок;

4) створити Державний (національний) земельний банк та державний фонд земель;

5) розробити стратегію розвитку земельних відносин, включивши програмні інструменти в розвитку аграрного сектору та сільських територій.

Здійснивши аналіз використання земельних ресурсів у деяких країнах Європейського Союзу, можна зробити висновок, що ринковий обіг даних країн досить добре розвинений та функціонує на належному рівні, завдяки здійсненню дієвого контролю за використанням та охороною сільськогосподарських земель. Серед моделей ринкового обігу земель іноземних країн виокремлено інструменти державного регулювання у сфері використання земельних ресурсів, що забезпечать становлення ефективного ринкового обігу земель та раціонального землекористування в Україні, зокрема:

- надання переважного права на придбання земельної ділянки власникові або користувачеві прилеглої земельної ділянки отримати її у власність або оренду з метою поліпшення земель;

- надання дозволу на придбання земельних ділянок суб’єктам, що мають відповідну освіту, досвід роботи у даній сфері та проживають на території України не менше 5 років;

- створення спеціальної організації, основним завданням якої буде контроль за операціями купівлі-продажу земель та вилучення або викуп земель у суб’єктів, що не мають за мету використовувати земельні ділянки для сільськогосподарських цілей;

- суворий контроль щодо обмеження площ земельних ділянок у власності одного господаря для недопущення надмірної концентрації земельних ділянок в одні руки;

- контроль щодо придбання земельних ділянок у спекулятивних цілях;

- контроль за використанням хімічних засобів захисту рослин, для недопущення забруднення ними навколишнього природного середовища та негативного впливу на тварин та здоров’я людини;

- притягнення до адміністративної відповідальності, застосування штрафних санкцій до землевласників, які безвідповідально ставляться до земельних ресурсів, що призводить до зниження якісних властивостей ґрунтів та родючості земель.

В Україні необхідно створити відповідне інфраструктурне забезпечення результативного землекористування: земельного банку, кредитних спілок, розгалуженої мережі консультативних та моніторингових організацій з прогнозу урожайності, забрудненості земельних ділянок тощо.

Крім того, доцільно розвивати екологічне страхування. Базовим принципом функціонування механізму екологічного страхування є принцип обоюдної вигоди, двосторонньої зацікавленості між сторонами страхового договору. Землекористувач зацікавлений у передачі відповідальності за наслідки, перш за все, у грошовому вимірі, від настання страхового випадку, а страхувальник — у збільшенні обсягів страхових внесків.

Ставка страхового внеску є прямо залежною від міри ризику, від ймовірності настання страхового випадку і в той же час збільшення обсягів потенційних виплат страхових премій змушує страховика докладати зусиль щодо зниження рівня ризику. Більш привабливими для страхування є ділянки з нижчим рівнем потенційних ризиків, тобто з вищим бонітетом, а відтак, для яких показники нормативно-грошової оцінки є вищими, а значить на ринку землі такі ділянки будуть мати вищий попит

Для уникнення помилок в побудові ринку землі слід звернутись до світового досвіду. Розглянемо детальніше ринок землі у світі.

1) право на придбання земельної ділянки для ведення сільського господарства як правило надається фізичним особам, які проживають на території придбаних земель або неподалік (у Данії ця територія – 10–25 км);

2) покупці, як окрема фізична особа, так і, можливо, кожен член різних сільськогосподарських об’єднань, зобов’язані працювати безпосередньо на цій землі, на своїх сімейних фермах чи господарствах;

3) важлива вимога до покупців – наявність диплому про сільськогосподарську освіту чи інший професійний документ, встановлений термін професійного стажу (у Франції це 5 років), наявність засобів виробництва чи худоби, птиці, свиней;

4) заборона або обмеження на придбання землі іноземцями. В одних країнах вона визначена законодавством національного рівня (ЄС, Японія, Австралія), в інших – регіонального (США, Канада);

5) нормування мінімальних і максимальних розмірів господарств на законодавчому рівні: у Німеччині максимальна ділянка (власна чи орендована) становить 400–500 га (залежно від федеральних земель), у Польщі – до 300 га, в Іспанії – до 100 га, у Данії – верхня межа 150 га;

6) у багатьох країнах розмір землекористування пов’язується з ефективною зайнятістю працівників, членів фермерських чи сімейних господарств. Наприклад, у Швейцарії максимальною вважається 1 ділянка, яка забезпечує рівень доходу трьох осіб, котрі зайняті її обробітком, у Франції – двох (середній розмір ділянки в країні – 25 га);

7) регуляторна державна політика спільно із державною фінансовою підтримкою. Держава стає партнером для фермерів, гарантом довгострокового кредитування, бажано держбанками, із компенсацією 50-70% банківської відсоткової ставки. Схожа модель – у США, Канаді, Мексиці, Болівії, Венесуелі. У Чилі викуплені та експропрійовані землі передавалися сільським сім’ям із оплатою у розстрочку. В Бразилії держава викупила 18 млн. га. угідь, на яких створено 285 тис. фермерських господарств. І такі приклади світової практики щодо чинного ринку землі та її оренди можна наводити й наводити [6].

Потрібно також розглядати питання розвитку ринку земель в Україні у контексті загального процесу подальшої трансформації сільського господарства. Необхідні заходи з боку законодавця та компетентних міністерств слід організувати у вигляді поступового процесу – як у плані їхнього змісту, так і у плані часового перебігу. Таким чином, перед політичними силами виникає подвійне завдання: у цьому процесі не тільки визначати політику у царині земельних відносин та ухвалювати земельне законодавство, а й враховувати та спрямовувати ті наслідки, які випливають для людей, котрі живуть у сільській місцевості, внаслідок майбутніх змін. У цьому контексті варто розробити довготермінову модель-зразок, на яку у подальшому могла б орієнтуватися політика у царині аграрної структури. У цій моделі треба було б в ідеалі визначити чіткі цілі щодо таких сфер, як розвиток сільських місцевостей, збереження земель для ведення сільського господарства, для охорони довкілля та природи, але й визначити розміри сільськогосподарських підприємств та питання розподілу власності. Кожне регулятивне втручання держави у функціонування ринку земель становить явище структурної політики та тому мусить узгоджуватися з цією описаною моделлю

Якщо будуть виконані всі згадані передумови, можна спробувати запозичити принцип – який запроваджений не тільки у німецькій правовій системі – «публічної довіри до поземельної книги». Разом з цим, для цього необхідно створити працюючу систему поземельної книги, в якій всі земельні ділянки один раз ставляться на облік та всі правові зміни щодо прав власності на землю набирають чинність лише після того, як вони заносяться до поземельної книги. Принцип ведення поземельної книги з реєстрацією прав власності, що передбачає можливість перевірки усіх документів та осіб, які подають документи (рехтспфлегери – службовці суду, наділені повноваженнями вирішувати певні правові питання), являє собою також важливий захід для здійснення запобіжних заходів проти корупції

Важливо досягти такої прозорості інформації про розміри орендної плати та пізніше – це ще важливіше – про купівельні ціни, які випливають з нотаріально засвідчених договорів купівлі-продажу, щоб можна було збирати такі дані, професійно оцінювати їх та оприлюднювати. Для цього необхідно створити незалежну – підпорядковану лише закону – інституцію, яка буде виконувати цю функцію. Подібна система децентралізованих та незалежно організованих Комісій експертів-оцінювачів у Німеччині може правити тут за зразок

## 3.3 Перспективи розвитку ринку землі в Україні

За прогнозами на 5-10 років тільки прямі інвестиції в придбання землі можуть скласти 25-50 млрд. дол. США. Приблизно такі ж суми можуть бути надані у вигляді фінансування під заставу землі. До 85% від цього фінансування може піти на розвиток малого та середнього підприємництва на селі. При таких інвестиційних обсягах та відповідній корекції податкових питань, податок на сільськогосподарські землі може щорічно принести в бюджет за цей період 50-60 млрд. грн., податок на операції із землею 5-10 млрд. грн., податки від економічної діяльності пов’язаних бізнесів та загального зростання економічної активності сільського населення – ще 10-20 млрд. грн. [68]

Ще один ефект – створення нових робочих місць. Збільшення прямих інвестицій має прямий ефект на збільшення кількості працівників. Стандартної для всіх галузей залежності немає, але у випадку з відкриттям ринку земель буде працювати наступна формула: $1 млн. додаткових прямих інвестицій приносить близько 20-30 додаткових робочих місць. Отже, кумулятивний ефект в агросекторі за 10 років може скласти приблизно 1-1,5 млн. робочих місць [68].

Зокрема, в проекті держбюджету передбачено, що у 2019–2028 рр. в місцеві бюджети додатково надійде 10,5 млрд. грн. за кошти від орендної плати за землю.

З іншої – економічної точки зору, запровадження ринку земель сільгосподарського призначення – це насамперед збільшення економічної активності, притік додаткових коштів в економіку, отже, збільшення ВВП, покращення економічної ситуації загалом. В малих і середніх фермерських господарствах є постійна проблема, яка постає двічі на рік – брак коштів на посівну і жнива. Кредитні ресурси є в недостатній кількості, оскільки немає чим забезпечити зобов’язання за кредитними договорами. Найбільш поширеною на сьогодні являється застава майбутнього врожаю. Із запровадженням ринку землі з’явиться можливість передати земельну ділянку в іпотеку для забезпечення зобов’язань з кредиту. А загалом це суттєво збільшить кредитування агропромислового комплексу з відповідними економічними наслідкам.

Стосовно питання зміни ставлення до земель агрохолдингами, то необхідно наголосити на тому, що на сьогодні ситуація досить невтішна. Великі компанії, що орендують землю, не практикують довгострокове інвестування та не мотивовані зберігати природну родючість землі. Із скасуванням мораторію агрохолдинги будуть зацікавлені у належному використанні власних ресурсів та інвестуватимуть високотехнологічний обробіток земель. Необхідно наголосити, що ще одним позитивним результатом відміни мораторію буде створення нових робочих місць, оскільки збільшення сум прямих інвестицій впливає на збільшення кількості зайнятих працівників.

Земельна реформа, після того, як вона буде завершена і забезпечуватиме прозорий, справедливий та ефективний ринок земель сільськогосподарського призначення, створить умови для вивільнення сільськогосподарського потенціалу країни та економіки сільських районів, збільшуючи відтак економічне зростання, а також підвищення рівня життя всього українського населення. Очікується, що створення прозорого й ефективного ринку землі дасть поштовх економічному росту на 0,5-1,5 відсотка щороку протягом 5-річного періоду. Економічне зростання відбуватиметься передусім за рахунок збільшення активності агровиробників, які забезпечують вищу додану вартість на свою продукцію, та відхід із ринку виробників, які створюють меншу додану вартість, по мірі того, як ціна на землю зростатиме [68].

Для того, щоб забезпечити бажані довготривалі наслідки від земельної реформи (з погляду збільшення інвестицій, продуктивності та справедливих економічних результатів) та пом’якшити суттєві ризики у разі відкриття ринку землі (ускладнення доступу до землі для поточних користувачів, збільшення кількості рейдерських атак та позбавлення органів місцевого самоврядування майбутніх бюджетних надходжень через активізацію корупційних практик розпорядження землями державної власності), необхідно застосувати пакет швидких та амбітних заходів для завершення розроблення і введення в дію необхідної нормативно-правової бази, зрушити з місця інституційну реформу у сфері управління земельними ресурсами, а також створити додаткову організаційну інфраструктуру.

## Висновки до розділу 3

Таким чином, здійснений аналіз розвитку ринкового обігу земель розглянутих країн дозволив зробити висновок, що кожна держава має тривалу історію його становлення. Ці країни характеризуються відсутністю мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення, та в основному спрощене формування вартості та площ земельних ділянок. Попри те, що придбати та продати земельні ділянки мають право як громадяни цих країн так і іноземці (в основному), сам процес купівлі-продажу земель відбувається не так часто, оскільки в більшості країн висуваються досить жорсткі умови до покупця. Проте завдяки цьому, розглянуті країни досягають раціонального та ефективного землекористування, направленого на збереження природних ресурсів та продовольчої безпеки країни.

Здійснивши аналіз використання земельних ресурсів у деяких країнах Європейського Союзу, можна зробити висновок, що ринковий обіг даних країн досить добре розвинений та функціонує на належному рівні, завдяки здійсненню дієвого контролю за використанням та охороною сільськогосподарських земель. Серед моделей ринкового обігу земель іноземних країн виокремлено інструменти державного регулювання у сфері використання земельних ресурсів, що забезпечать становлення ефективного ринкового обігу земель та раціонального землекористування в Україні, зокрема:

- надання переважного права на придбання земельної ділянки власникові або користувачеві прилеглої земельної ділянки отримати її у власність або оренду з метою поліпшення земель;

- надання дозволу на придбання земельних ділянок суб’єктам, що мають відповідну освіту, досвід роботи у даній сфері та проживають на території України не менше 5 років;

- створення спеціальної організації, основним завданням якої буде контроль за операціями купівлі-продажу земель та вилучення або викуп земель у суб’єктів, що не мають за мету використовувати земельні ділянки для сільськогосподарських цілей;

- суворий контроль щодо обмеження площ земельних ділянок у власності одного господаря для недопущення надмірної концентрації земельних ділянок в одні руки;

- контроль щодо придбання земельних ділянок у спекулятивних цілях;

- контроль за використанням хімічних засобів захисту рослин, для недопущення забруднення ними навколишнього природного середовища та негативного впливу на тварин та здоров’я людини;

- притягнення до адміністративної відповідальності, застосування штрафних санкцій до землевласників, які безвідповідально ставляться до земельних ресурсів, що призводить до зниження якісних властивостей ґрунтів та родючості земель.

В Україні необхідно створити відповідне інфраструктурне забезпечення результативного землекористування: земельного банку, кредитних спілок, розгалуженої мережі консультативних та моніторингових організацій з прогнозу урожайності, забрудненості земельних ділянок тощо.

За прогнозами на 5-10 років тільки прямі інвестиції в придбання землі можуть скласти 25-50 млрд. дол. США. Приблизно такі ж суми можуть бути надані у вигляді фінансування під заставу землі. До 85% від цього фінансування може піти на розвиток малого та середнього підприємництва на селі. При таких інвестиційних обсягах та відповідній корекції податкових питань, податок на сільськогосподарські землі може щорічно принести в бюджет за цей період 50-60 млрд. грн., податок на операції із землею 5-10 млрд. грн., податки від економічної діяльності пов’язаних бізнесів та загального зростання економічної активності сільського населення – ще 10-20 млрд. грн.

Ще один ефект – створення нових робочих місць. Збільшення прямих інвестицій має прямий ефект на збільшення кількості працівників. Стандартної для всіх галузей залежності немає, але у випадку з відкриттям ринку земель буде працювати наступна формула: $1 млн. додаткових прямих інвестицій приносить близько 20-30 додаткових робочих місць. Отже, кумулятивний ефект в агросекторі за 10 років може скласти приблизно 1-1,5 млн. робочих місць.

# ВИСНОВКИ

У процесі виконання роботи узагальнено теоретичні, методичні та практичні аспекти функціонування ринку землі в Україні, виконано всі поставлені завдання та зроблено відповідні висновки:

1. Досліджено історію розвитку земельних відносин та ринку землі в Україні. Аналіз еволюції земельних відносин та ринку землі на території України від епохи Київської Русі й до сьогодення дозволяє зробити висновок, що в цілому українські селяни практично ніколи не мали права приватної власності на землю у класичному трактуванні цього феномену, окрім періоду козацтва та реалізації Столипінської реформи. І наразі вперше в історії право власності на землю може бути реалізовано в повній мірі.

2. Охарактеризовано структуру земель сільськогосподарського призначення. Сільськогосподарські землі - це землі, що включають орні землі, сіножаті, пасовища і землі під багаторічними насадженнями. Динаміка та структура земель сільськогосподарського призначення суттєво не змінювалась за аналізований період. Найбільшу питому вагу займає рілля в середньому 78,3% за аналізований період та пасовища – в середньому 13,1%. Найменшу питому вагу займають перелоги – в середньому 0,7%.

3. Розкрито сутність права на землю, його форми набуття, реалізації та гарантії. Досягненням земельної реформи в Україні стало запровадження приватної форми власності. Право приватної власності на землю означає, що конкретно визначена на місцевості земельна ділянка належить окремому громадянинові або юридичній особі. Приватна власність, як й інші форми власності, передбачає можливість володіти, користуватися та розпоряджатися землею, тобто виконувати основні функції власника. Відкриття ринку землі та зняття мораторію на її продаж, дозволяє наразі в повній мірі реалізувати право власності на землю.

4. Охарактеризовано схеми землеустрою. Схеми землеустрою у системі прогнозування та планування використання і охорони земель є основним прогнозним і передпроектним землевпорядним документом, який має дати відповідь на питання довгострокового (10 і більше років) розвитку землекористування територіальних одиниць із врахуванням інтересів держави, територіальних громад, громадян та бізнесу.

5. Розкрито основні положення Загальнодержавної програми використання та охорони земель до 2032 року. Сучасне використання земельних ресурсів України не відповідає вимогам раціонального природокористування. Порушено екологічно допустиме співвідношення площ ріллі, природних кормових угідь, лісових насаджень, що негативно впливає на стійкість агроландшафтів. Розораність земель в Україні досягла 81 %, тобто 57% всієї території. Сільськогосподарська освоєність земель перевищує екологічно обґрунтовані норми (для порівняння: розораність території США становить 15,8%, а сільськогосподарських угідь – 35,9%; розораність території Великої Британії, Франції, ФРН – від 28 до 32%, де частка ріллі рівна від 40 до 58%).

6. Досліджено формування ринкової ціни на землю в Україні. Чинники, які зумовлюють низьку ціни землі для її потенційних покупців в Україні, це продовження російсько-української війни, що, фактично, відлякує реальних інвесторів через ймовірність втратити свою власність у разі наступу військ Російської Федерації на українську територію та мала кількість громадян України, які спроможні придбати у приватну власність землю в Україні. Порівняльний аналіз міжнародного досвіду формування методики економічної оцінки земель, в тому числі сільськогосподарського призначення дозволить уникнути чисельних загроз при функціонуванні вітчизняного ринку.

7. Систематизовано зарубіжний досвід вирішення екологічних та соціально-економічних проблем ринку землі. Таким чином, здійснений аналіз розвитку ринкового обігу земель розглянутих країн дозволив зробити висновок, що кожна держава має тривалу історію його становлення. Ці країни характеризуються відсутністю мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення, та в основному спрощене формування вартості та площ земельних ділянок. Попри те, що придбати та продати земельні ділянки мають право як громадяни цих країн так і іноземці (в основному), сам процес купівлі-продажу земель відбувається не так часто, оскільки в більшості країн висуваються досить жорсткі умови до покупця. Проте завдяки цьому, розглянуті країни досягають раціонального та ефективного землекористування, направленого на збереження природних ресурсів та продовольчої безпеки країни.

8. Розроблено рекомендації на основі узагальненого зарубіжного досвіду. Здійснивши аналіз використання земельних ресурсів у деяких країнах Європейського Союзу, можна зробити висновок, що ринковий обіг даних країн досить добре розвинений та функціонує на належному рівні, завдяки здійсненню дієвого контролю за використанням та охороною сільськогосподарських земель. Серед моделей ринкового обігу земель іноземних країн виокремлено інструменти державного регулювання у сфері використання земельних ресурсів, що забезпечать становлення ефективного ринкового обігу земель та раціонального землекористування в Україні, зокрема:

- надання переважного права на придбання земельної ділянки власникові або користувачеві прилеглої земельної ділянки отримати її у власність або оренду з метою поліпшення земель;

- надання дозволу на придбання земельних ділянок суб’єктам, що мають відповідну освіту, досвід роботи у даній сфері та проживають на території України не менше 5 років;

- створення спеціальної організації, основним завданням якої буде контроль за операціями купівлі-продажу земель та вилучення або викуп земель у суб’єктів, що не мають за мету використовувати земельні ділянки для сільськогосподарських цілей;

- суворий контроль щодо обмеження площ земельних ділянок у власності одного господаря для недопущення надмірної концентрації земельних ділянок в одні руки;

- контроль щодо придбання земельних ділянок у спекулятивних цілях;

- контроль за використанням хімічних засобів захисту рослин, для недопущення забруднення ними навколишнього природного середовища та негативного впливу на тварин та здоров’я людини;

- притягнення до адміністративної відповідальності, застосування штрафних санкцій до землевласників, які безвідповідально ставляться до земельних ресурсів, що призводить до зниження якісних властивостей ґрунтів та родючості земель.

В Україні необхідно створити відповідне інфраструктурне забезпечення результативного землекористування: земельного банку, кредитних спілок, розгалуженої мережі консультативних та моніторингових організацій з прогнозу урожайності, забрудненості земельних ділянок тощо.

9. Визначено перспективи розвитку ринку землі в Україні. За прогнозами на 5-10 років тільки прямі інвестиції в придбання землі можуть скласти 25-50 млрд. дол. США. Приблизно такі ж суми можуть бути надані у вигляді фінансування під заставу землі. До 85% від цього фінансування може піти на розвиток малого та середнього підприємництва на селі. При таких інвестиційних обсягах та відповідній корекції податкових питань, податок на сільськогосподарські землі може щорічно принести в бюджет за цей період 50-60 млрд. грн., податок на операції із землею 5-10 млрд. грн., податки від економічної діяльності пов’язаних бізнесів та загального зростання економічної активності сільського населення – ще 10-20 млрд. грн.

Ще один ефект – створення нових робочих місць. Збільшення прямих інвестицій має прямий ефект на збільшення кількості працівників. Стандартної для всіх галузей залежності немає, але у випадку з відкриттям ринку земель буде працювати наступна формула: $1 млн. додаткових прямих інвестицій приносить близько 20-30 додаткових робочих місць. Отже, кумулятивний ефект в агросекторі за 10 років може скласти приблизно 1-1,5 млн. робочих місць.

# СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Алєксєєв О.О. Екологічні аспекти функціонування ринку землі*. Аграрна наука та харчові технології.* 2019. Вип. 5 (108), т. 2. С. 59-70.
2. Андрушків, Б. М., Тарасюк, Г. М., Кирич, Н. Б., Ульянченко, Ю. О., Пешко, А. В., Погайдак, О. Б. На порядку денному – ринок землі: проблеми та шляхи їх вирішення. *Економіка, управління та адміністрування*. 2020. №4. С. 105–117.
3. Баланюк І. Ф. Земельні реформи в Україні: історія проведення. *Економіка АПК.* 2020. № 1. С. 111-120.
4. Беззуб І. Ринок землі: українські реалії та європейський досвід. *Громадська думка про правотворення*. 2019. №7. С. 3-11.
5. Бігуненко О. Г. Міжнародний досвід управління земельними ресурсами: можливості застосування в Україні. *Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія : Економічні науки*. 2015. Вип. 15. С. 24-27.
6. Бойко Л. М. Сутність, структура та умови реалізації прав власності на землю сільськогосподарського призначення. *Вісник ХНАУ. Серія : Економічні науки*. 2016. № 1. С. 57-63.
7. Вакуленко В. Л. Особливості ринку землі сільськогосподарського призначення в умовах сьогодення. *Держава та регіони. Серія : Економіка та підприємництво*. 2018. № 4. С. 34-41.
8. Височанська М.Я. Зарубіжний досвід використання земельних ресурсів. *Агросвіт.* 2015. №15. С. 67-72.
9. Воронько-Невіднича Т.В. Особливості управління земельними ресурсами у контексті упровадження ринку земель сільськогосподарського призначення. *Східна Європа: економіка, бізнес та управління.* 2019. Вип. 1. С. 32-36.
10. Гаврись П.О., Гаврись О.М. Актуальні питання впровадження ринку землі та проведення земельної реформи в Україні. *Бізнес-інформ*. 2019. №11. С. 179-186.
11. Гарнага О. М. Організаційно-економічні вектори регулювання ринку землі сільськогосподарського призначення. *Вісник Національного університету водного господарства та природокористування*. *2020*. №1. С. 48-57.
12. Головні риси ринку земель сільськогосподарського призначення в Німеччині: урахування німецького досвіду для розробки рішень для України. Київ, Берлін, 2015. 40 с.
13. Гонак І.М. Реформування ринку землі в Україні: фінансово-економічні та суспільно-політичні аспекти. *Інноваційна економіка*. 2020. №1-2. С. 51-58.
14. Гоштинар С.Л. Зарубіжний досвід регулювання ринку землі та можливості його адаптації в Україні при розгляді питання про скасування мораторію на продаж землі. *Юридичний науковий електронний журнал.* 2020. №3. С. 174-178.
15. Гріненко А. Ю. Формування ринку землі: теорія і практика усунення загроз на шляху європейської трансформації. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія : Міжнародні економічні відносини та світове господарство*. 2018. Вип. 19. С. 97-101.
16. Демчишак Н.Б., Радух О.О., Гриб В.М. Цифровізація аграрного сектору в умовах відкриття ринку землі в Україні. *Агросвіт*. 2020. №12. С. 10-18.
17. Державна служба статистики України. URL: http://www.ukrstat.gov.ua/
18. [Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру](https://land.gov.ua/). URL: https://land.gov.ua/
19. Держгеокадастр підбив підсумки 100 днів після відкриття ринку земель в Україні. URL: https://land.gov.ua/derzhheokadastr-pidbyv-pidsumky-100-dniv-pislia-vidkryttia-rynku-zemel-v-ukraini/
20. Добряк Д. С. Землеустрій як інструмент реабілітації деградованих земель сільськогосподарського призначення. *Збалансоване природокористування*. 2016. № 3. С. 116-126.
21. Дорош Й. Місце і роль схеми землеустрою в системі прогнозування та планування використання і охорони земель. *Землевпорядний вісник*. 2014. № 5. С. 30-34.
22. Дугієнко Н.О., Бондаревська О.А. Роль держави у формуванні ринку землі в умовах глобалізації економіки України. *Бізнес-навігатор*. 2019. Вип. 6.1.-1. С. 24-28.
23. Загальнодержавна програма використання та охорони земель до 2032 року (проект). URL: https://agropolit.com/spetsproekty/925-zagalnoderjavna-programa-vikoristannya-ta-ohoroni-zemel-do-2032-roku
24. Земельний кодекс України № 2768-ІІІ від 25 жовтня 2001 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
25. Зигрій О. В. Перспективи розвитку ринку землі в Україні. *Актуальні проблеми правознавства*. 2017. Вип. 4. С. 202-206.
26. Зигрій О.В. Законодавче забезпечення процесу становлення та функціонування ринку землі в Україні. *Актуальні проблеми правознавства*. 2019. Вип. 2. С. 117-121.
27. Зубар І. В. Прогноз ринкових цін на землі сільськогосподарського призначення в Україні. *Економіка. Фінанси. Менеджмент: актуальні питання науки і практики.* 2017. № 11. С. 111-124.
28. Ібатуллін Ш. І. Класифікація сучасних проблем землеустрою, що виникли у процесі земельної реформи. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2019. №4. С. 14-22.
29. Карпенко А.М. Концептуальні засади організації ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні. *Економіка та управління АПК*. 2018. №2. С. 40-47.
30. Касич А.О. Сучасні проблеми державного регулювання ринку землі в Україні. *Державне управління: удосконалення та розвиток*. 2020. №2. URL: http://www.dy.nayka.com.ua/?op=1&z=1565
31. Кірдан О. П. Формування ринку землі як складник ефективного розвитку аграрного сектора економіки України та збалансованості інтересів учасників аграрного ринку. 2017. *Економічні горизонти*. №2. С. 9–12.
32. Коган Н. Ю. Первинний ринок землі: формування та сучасні реалії розвитку. *Економічні горизонти*. 2017. № 1. С. 24-28.
33. Коган Н.Ю. Проблеми розвитку ринку землі в умовах сьогодення. *Економічні горизонти*. 2018. №1. С. 35-41.
34. Колесник Т. В. Проблеми становлення та розвитку ринку землі в аграрній економіці. *Міжнародний науковий журнал «Інтернаука». Серія: Економічні науки*. 2018. № 7. С. 99-106.
35. Конституція України. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text
36. Коробська А.О. Державне регулювання використання земель сільськогосподарського призначення в Україні: дис. на здобуття ступеня к.е.н. 08.00.03 – Економіка та управління національним господарством. Камянець-Подільський, 2020. 255 с.
37. Коробська А.О. Проблеми становлення ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні. *Економіка АПК.* 2019. №4. С. 106-115.
38. Крикун В. Б., Черниш, Б. П. Питання державного регулювання ринку землі. *Ірпінський юридичний часопис*. 2021. №2. С. 42–48.
39. Лойко С. В. Теоретичні засади реалізації права власності на землі сільськогосподарського призначення. *Інноваційна економіка*. 2016. № 9-10. С. 144-152.
40. Лопатинський Ю.М., Тодорюк С.І. Детермінанти сталого розвитку аграрних підприємств: монографія. Чернівці, 2015. 220 с.
41. Малий І.Й., Загребельна К.В. Управління земельними ресурсами України: минуле та майбутнє. *Економіка та держава*. 2020. №3. С. 28-33.
42. Мартин А. Г. Регулювання землеустрою у Європейському Союзі: напрями адаптації для України. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2018. № 1. С. 4-13.
43. Межевська Л.В., Майорова А.О. Ринок земель сільськогосподарського призначення: світовий та український досвід. *Порівняльно-аналітичне право.* 2017. №5. С. 180-182.
44. Миронов В. В. Економіко-правова та екологічна охорона земель в Україні: історія становлення та сучасний стан. *Таврійський науковий вісник. Економічні науки.* 2016. Вип. 96. С. 32-41.
45. Миценко І. М. Проблеми формування ринку землі в Україні в контексті дотримання соціальних гарантій для мешканців сільської місцевості. *Центральноукраїнський науковий вісник . Економічні науки*. 2019. Вип. 3. С. 24-36.
46. Моніторинг земельних відносин в Україні 2016-2017. Статистичний щорічник. URL: https://land.gov.ua/wp-content/uploads/2018/10/monitoring.pdf
47. Нагірняк Т. Б. Еколого-економічні аспекти раціонального використання і охорони земельних ресурсів в Україні*. Науковий вісник Львівського національного університету ветеринарної медицини та біотехнологій імені С. З. Ґжицького. Серія : Сільськогосподарські науки*. 2017. Т. 19, № 79. С. 111-116.
48. Національна доповідь щодо завершення земельної реформи /за наук. ред. Л.Я. Новаковського. Київ, 2015. 48 с.
49. Незалежна макроекономічна прогнозна організація в Україні. URL: http://imfgroup.com.ua
50. Ожелевська Т. С. Ринок землі сільськогосподарського призначення в Україні: проблеми та перспективи запровадження. *Молодий вчений*. 2017. № 10. С. 968-972.
51. Озімок І. Конституційно-правове регулювання права власності на землю в Україні. *Історико-правовий часопис*. 2019. № 2. С. 129-133.
52. Паляничко Н. І. Еколого-економічні імперативи ринкових трансформацій у забезпеченні збалансованого сільськогосподарського землекористування. *Інвестиції: практика та досвід*. 2017. № 7. С. 42-46.
53. Плуталова О.Г. Історичні аспекти державного управління земельними відносинами в Україні. *Вчені записки ТНУ імені В.І. Вернадського. Серія: Державне управління*. 2020. №3. Т. 31. С. 24-29.
54. Податковий кодекс України від 2 грудня 2010 року № 2755-VI URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text
55. Попрозман Н. В. Особливості міжнародного досвіду регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення та їх адаптація до українських реалій. *Ефективна економіка*. 2020. № 11. Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/efek\_2020\_11\_13
56. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31 березня 2020 року № 552-IX. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text
57. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція): Закон України від 12 лютого 2015 року №191-VIII. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/191-19#Text
58. Про землеустрій: Закон України від 22 травня 2003 року № 858-IV. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text
59. Про охорону земель: Закон України від 19 червня 2003 року № 962-IV. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text
60. Прозорість у системі управління землями – досвід Німеччини та опції для України. Київ, Берлін, 2015. 52 с.
61. Розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. – К.:НІСД, 2011. – 29 с.
62. Саблук П.Т. Ринок землі на часі. *Вісник аграрної науки*. 2019. № 4. С. 82-86.
63. Сальникова Т. В. Ринок землі: чи готова Україна до нього та які наслідки несе зняття мораторію. *Молодий вчений*. 2017. № 3. С. 824-829.
64. Сергієнко С.С. Земельні ресурси: поняття, суть, значення. *Причорноморські економічні студії*. 2019. Вип. 37. С. 121-125.
65. Сірко А. В. Ринок землі та роль держави: історія і сьогодення. *Актуальні проблеми економіки*. 2012. № 4. С. 62-70.
66. Спіжова М. О. Ринок землі сільськогосподарського призначення: сучасний стан та перспективи. *Наукові праці Національного авіаційного університету. Серія: Юридичний вісник «Повітряне і космічне право».* 2018. №1. С. 108–113.
67. Сташенко В. Ю. Державне управління земельними ресурсами України: історичні передумови та сучасний стан. *Державне управління: теорія та практика*. 2013. № 2. С. 171-180.
68. Стратегія розвитку земельних відносин в Україні. Біла книга. Травень 2021. 72 с.
69. Сухоруков І.Я. Ринок землі: досвід Французької республіки та досвід для України. *Журнал східноєвропейського права*. 2019. № 70. С. 392-398.
70. Ткач Д.І., Ткач Д.К. Ринок землі в Угорщині – уроки для України. *Вчені записки університету «Крок».* 2019. №3. С. 41-47.
71. Третяк А. М. Історія земельних відносин і землеустрою в Україні: навчальний посібник. Київ, 2002. 280 с.
72. Третяк А.М., Третяк В.М., Гетманьчик І.П., Гунько Л.А. Поняття та сутність економіки землеустрою та землевпорядкування в Україні. *Агросвіт.* 2021. №11. С. 3-10.
73. Чому зараз не можна знімати мораторій на продаж землі. URL: http://nv.ua/ukr/opinion/ivchenko/chomu-zaraz-ne-mozhna-znimati-moratorij-na-prodazh-zemli-219378.html
74. Швець Ю. О. Аналіз ринку землі України за сучасних умов. *Науковий вісник Ужгородського національного університету : серія: Міжнародні економічні відносини та світове господарство*. 2020. Вип. 29. С. 164-170.
75. Шульга О. Історія розвитку земельних відносин в Україні. *Вісник Київського національного торговельно-економічного університету*. 2010. № 4. С. 123-134.

# ДЕКЛАРАЦIЯ

# АКАДЕМIЧНOЇ ДOБРOЧЕCНOCТI

# ЗДOБУВАЧА ВИЩOЇ OCВIТИ ЗНУ

Я, Коломоєць Олександр Олександрович, студент 2 курсу мaгiстрaтури, денної фoрми нaвчaння, фaкультету екoнoмiчнoгo, спецiaльнoстi 051 «Екoнoмiкa» oсвiтньo-прoфесiйнoї прoгрaми «Економіка та управління ринком землі», aдресa електрoннoї пoшти [l5xtrm@gmail.com](mailto:l5xtrm@gmail.com),

- пiдтверджую, щo нaписaнa мнoю квaлiфiкaцiйнa рoбoтa нa тему: «Ринок землі в Україні: екологічні та соціально-економічні проблеми» вiдпoвiдaє вимoгaм aкaдемiчнoї дoбрoчеснoстi тa не мiстить пoрушень, щo визнaченi у ст. 42 Зaкoну Укрaїни «Прo oсвiту», зi змiстoм яких oзнaйoмлений/oзнaйoмленa;

- зaявляю, щo нaдaнa мнoю для перевiрки електрoннa версiя рoбoти є iдентичнoю її друкoвaнiй версiї;

- згoден нa перевiрку мoєї рoбoти нa вiдпoвiднiсть критерiям aкaдемiчнoї дoбрoчеснoстi у будь-який спoсiб, у тoму числi зa дoпoмoгoю Iнтернет-системи, a тaкoж нa aрхiвувaння рoбoти в бaзi дaних цiєї системи.

Дата\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Пiдпиc\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Коломоєць О. О.

Дата\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Пiдпиc\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Бабміндра Д. І.