

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЗАПОРІЗЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Кафедра міжнародної економіки, природних ресурсів та економіки
міжнародного туризму

Кваліфікаційна робота

на тему: «Формування ринку землі в Україні. Проблеми та перспективи»

Виконав: здобувач 2 курсу, групи 8.0511-ерз-з
Спеціальності 051 «Економіка»
Освітньо-професійної програми: «Економіка та
управління ринком землі»
Малиновська Є.Ю.

Керівник професор кафедри міжнародної
економіки, природних ресурсів та
економіки міжнародного туризму, д.е.н
Бабміндра Д.І.

Рецензент: д.і.н., професор О.П. Сарнацький

Запоріжжя - 2022

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЗАПОРІЗЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

Факультет економічний

Кафедра міжнародної економіки, природних ресурсів та економіки
міжнародного туризму

Рівень вищої освіти магістр

Спеціальність 8.0511-ерз-з «Економіка та управління ринком землі»

ЗАТВЕРДЖУЮ:

Завідувач кафедри

д. е. н., професор Бабміндра Д. І.

« ____ » _____ 2022 року

З А В Д А Н Н Я

**НА КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ МАГІСТРА СТУДЕНТЦІ
Малиновській Є.Ю.**

(прізвище, ім'я, по-батькові)

1. Тема роботи (проекту) «Формування ринку землі в Україні. Проблеми та перспективи»

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

затверджені наказом ЗНУ від «09» червня 2022 року № 642-с

2. Строк подання студентом роботи (проекту) 01.12.2022 р.

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

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

1)Теоретичні основи ринку землі;

2)Аналіз процесів функціонування ринку землі в умовах реформи;

3)Напрями вдосконалення та перспективи розвитку ринку землі в Україні на ті світового досвіду.

5. Перелік графічного матеріалу (з точним зазначенням обов'язкових креслень) У кваліфікаційній роботі у другому розділі було використано графічний матеріал при аналізі середньостатистичної ціни оренди землі сільськогосподарського призначення в Україні.

6. Консультанти розділів роботи (проекту)

Розділ	ПП, посада консультанта	Підпис, дата	
		Завдання видав	Завдання прийняв
Вступ	д. е. н., професор Бабміндра Д. І.	01.09.2022	01.09.2022
I розділ	д. е. н., професор Бабміндра Д. І.	20.09.2022	20.09.2022
II розділ	д. е. н., професор Бабміндра Д. І.	18.10.2022	18.10.2022
III розділ	д. е. н., професор Бабміндра Д. І.	15.11.2022	15.11.2022
Висновки	д. е. н., професор Бабміндра Д. І.	30.11.2022	30.11.2022

7. Дата видачі завдання 20.06.2022 р.

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№ з/п	Назва етапів кваліфікаційної роботи	Строк виконання етапів проекту (роботи)	Примітка
1	Вибір теми	20.06.2022	18.06.2022
2	Складання робочого плану	27.06.2022	27.06.2022
3	Підбір літератури та вивчення літературних джерел	08.08.2022	08.08.2022
4	Складання плану	15.09.2022	15.09.2022
5	Виконання вступу	16.09.2022	16.09.2022
6	Виконання розділу 1	20.09.2022	20.09.2022
7	Виконання розділу 2	18.10.2022	18.10.2022
8	Виконання розділу 3	15.11.2022	15.11.2022
9	Формулювання загальних висновків	22.11.2022	22.11.2022
10	Подання роботи на кафедру на передзахист	24.11.2022	24.11.2022
11	Попередній захист роботи на кафедрі	25.11.2022	25.11.2022
12	Оформлення роботи та проходження нормоконтролю	28.11.2022	28.11.2022
13	Одержання відгуку та рецензії	30.11.2022	30.11.2022
14	Подання остаточного варіанту роботи на кафедру	01.12.2022	01.12.2022

Студент

_____ (підпис)

Є.Ю. Малиновська

(ініціали та прізвище)

Керівник роботи (проекту)

_____ (підпис)

Д.І. Бабміндра

(ініціали та прізвище)

Нормоконтроль пройдено

Нормоконтролер

_____ (підпис)

О.В. Гамова

(ініціали та прізвище)

РЕФЕРАТ

Кваліфікаційна робота магістра: 104 с., 11 рис., 2 табл., 55 джерел.

Об'єкт дослідження: процес реалізації земельної реформи і розвитку земельних відносин.

Предмет дослідження: сукупність теоретичних та практичних основ земельної реформи.

Метою роботи є дослідження теоретичних засад впровадження земельної реформи та розробка практичних рекомендацій щодо її перспектив для України на прикладі світового досвіду.

У роботі розкрито сутність ринку землі. Охарактеризовано етапи впровадження земельної реформи в Україні. Визначено чинники впливу на розвиток ринку землі. Здійснено аналіз регулювання земельних відносин в європейських країнах. Досліджено світові тенденції формування ринку землі. Охарактеризовано сучасний стан та виявлено проблеми земельної реформи в Україні. Виявлено соціально-економічні наслідки впровадження обігу сільськогосподарських земель в Україні. Сформульовано перспективи реалізації та рекомендації щодо підвищення ефективності земельної реформи в Україні на основі міжнародного досвіду.

РИНОК ЗЕМЛІ, ЗЕМЛЕУСТРІЙ, ЗЕМЕЛЬНА РЕФОРМА, РЕНТА,
ЗЕМЛЕВОЛОДІННЯ, ЗЕМЕЛЬНІ ВІДНОСИНИ, ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

SUMMERY

Qualifying work: 104 pp.,11 figures, 2 tables, 55 sources.

The object of research: the process of implementation of land reform and development of land relations.

The subject of research: a set of theoretical and practical foundations of land reform.

The purpose of the study is theoretical foundations of the implementation of land reform and develop practical recommendations regarding its prospects for Ukraine based on world experience.

The work reveals the essence of the land market. The stages of the implementation of the land reform in Ukraine are characterized. Factors affecting the development of the land market have been determined. An analysis of the regulation of land relations in European countries was carried out. World trends in the formation of the land market have been studied. The current state is characterized and the problems of land reform in Ukraine are identified. The socio-economic consequences of the introduction of the circulation of agricultural land in Ukraine have been revealed. Implementation prospects and recommendations for increasing the effectiveness of land reform in Ukraine based on international experience are formulated.

LAND MARKET, LAND STRUCTURE, LAND REFORM, RENT, LAND TENURE, LAND RELATIONS, LAND USE

ЗМІСТ

ВСТУП	7
Розділ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ РИНКУ ЗЕМЛІ.....	11
1.1 Поняття та сутність земельних відносин	11
1.2 Економічні основи функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення	15
1.3 Характеристика етапів земельної реформи в Україні	21
Висновки до розділу 1	27
Розділ 2. АНАЛІЗ ПРОЦЕСІВ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В УМОВАХ РЕФОРМИ.....	28
2.1 Сучасний стан та проблемні питання земельної реформи в Україні.....	28
2.2 Регулювання земельних відносин в європейських країнах	44
2.3 Соціально-економічні наслідки впровадження обігу сільськогосподарських земель в Україні	54
Висновки до розділу 2	69
Розділ 3. НАПРЯМИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ НА ТЛІ СВІТОВОГО ДОСВІДУ .	72
3.1 Сучасні світові тенденції формування ринку землі.....	72
3.2 Перспективи реалізації та рекомендації щодо підвищення ефективності запровадження земельної реформи	82
Висновки до розділу 3	91
ВИСНОВОК.....	94
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	98

ВСТУП

Землеволодіння займає центральне місце і системі сільськогосподарських соціально-економічних категорій. Здійснення аграрних реформ в Україні, особливо радикальне реформування земельних відносин і, як наслідок, створення цивілізованого та розвиненого ринку землі, є важливою передумовою відбудови країни після економічних та соціальних криз.

Аграрна реформа в Україні має свої соціальні, історичні та економічні особливості, але її основною метою є створення земельних умов, по суті ідентичних до умов і країнах Європейського Співтовариства. Частиною земельної реформи в Україні є створення моделі ринку землі, яка б відповідала потребам українського народу. У сучасному періоді реформування земельних відносин землекористування стало дуже важливою ланкою у зв'язку між економічними та екологічними аспектами життєдіяльності.

Ефективне використання сільськогосподарських угідь, охорона та стійке відновлення родючості мають забезпечуватися, насамперед, економічними методами. Проте на етапі переходу до ринку землі не слід забувати про адміністративні методи, які разом з економічними сприятимуть раціоналізації землекористування. Ринок землі є особливою економічною структурою економіки країни. Структура механізму ринку землі являє собою складну систему регулятивних і саморегулюючих зв'язків, а її ефективна організація має базуватися на таких принципах взаємодії, як координація, субординація та узгодження економічних інтересів.

Питання земельної реформи та перспективи розвитку земельних відносин завжди були в центрі уваги зарубіжних та українських науковців. Актуальні проблеми розвитку та вдосконалення ринку землі досліджено у наукових роботах багатьох зарубіжних і українських науковців, таких як: Д.С.

Добряк, Д.І Бабміндра, О. І. Фурдичко, О. І. Дребот, О. П. Яремко, А. М. Бобко, І.Г Кирилова, А.В. Мовчанюк, А.М. Клочко, Ю.А. Карпик та інших вчених.

Мета кваліфікаційної роботи є дослідження теоретичних засад ринку землі та використання земельних ресурсів на прикладі світового досвіду, а також розробка практичних рекомендацій щодо перспектив для України у розвитку земельних відносин. Із загальної мети випливають такі завдання:

- розкрити поняття та сутність земельної реформи;
- визначити чинники впливу на розвиток земельних відносин;
- охарактеризувати етапи розвитку земельної реформи в Україні;
- дослідити сучасний стан та розглянути проблеми земельної реформи в Україні;
- здійснити аналіз міжнародного досвіду земельної реформи та шлях України в цьому напрямку;
- дослідити сучасні світові тенденції формування ринку землі;
- виявити соціально-економічні наслідки впровадження обігу сільськогосподарських земель в Україні;
- запропонувати шляхи підвищення ефективності функціонування земельних відносин;
- сформулювати перспективи реалізації та рекомендації щодо підвищення ефективності земельної реформи в Україні.

Об'єкт дослідження – процес реалізації земельної реформи і розвитку земельних відносин.

Предмет дослідження – сукупність теоретичних та практичних основ земельної реформи.

Методи дослідження. Методологічну основу дослідження становлять методи теоретичного узагальнення, аналізу та синтезу, індукції та дедукції (для дослідження підходів до визначення сутності поняття «ринок землі»), порівняння та динаміка (при аналізі тенденцій формування ринку землі), систематизації (для зведення інформаційного матеріалу у єдину систему), економіко-статистичний та розрахунково-аналітичний (для збору та обробки

статистичних даних), абстрактно-логічний метод (для формулювання висновків).

Інформаційною базою для написання кваліфікаційної роботи магістра виступають законодавчі акти України, постанови Кабінету Міністрів України, офіційні звіти Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, низка законодавчих актів Земельного кодексу України, довідкові матеріали, наукові праці вітчизняних та зарубіжних вчених, матеріали науково-практичних конференцій.

Наукова новизна одержаних результатів полягає в з'ясуванні напрямків поступального розвитку ринку землі України і обґрунтуванні шляхів удосконалення методичних підходів із його реформування та перспектив його подальшого розвитку.

Наукову новизну засвідчують такі конкретні наукові результати:

отримало подальший розвиток:

- поглиблено теоретичні та практичні основи реформування сільського господарства в сучасних умовах;
- досліджено стан та тенденції розвитку власності на землю з метою виявлення проблем щодо вдосконалення державного регулювання ринку землі та його подальшого розвитку.

Практичне значення отриманих результатів полягає в поглибленні теоретичних та практичних основ земельної реформи сільськогосподарського призначення в сучасних умовах, розробці обґрунтованих рекомендацій щодо вдосконалення земельних відносин у контексті запровадження українського ринку земель сільськогосподарського призначення, а також напрями подальшої реалізації. Отримані висновки та надані пропозиції можуть бути корисними для вдосконалення діяльності державних органів у сфері ефективного володіння землею, землекористування та землеустрою.

Апробація результатів роботи. Основні положення та висновки кваліфікаційної роботи представлені в опублікованих автором наукових працях. На круглому столі «Стандарти управління сільськогосподарськими

землями ЄС для України» під егідою програми ЄС Еразмус+, напрям ім. Жана Моне в рамках проекту «Європейські практики і управління землями сільськогосподарського призначення» (м. Запоріжжя) були опубліковані тези на тему «Земельна реформа в Україні: результати першого року впровадження ринку землі». Також у науковому журналі «Актуальні питання у сучасній науці. Серія «Економіка» опублікована стаття на тему «Сучасний стан ринку землі України і умовах війни». На Всеукраїнській науково-практичній конференції було опубліковано тези на тему «Особливості управління земельними ресурсами у Наддніпрянщині у період Столипинської аграрної реформи на початку ХХ ст.».

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 запровадження ринку землі, у другому розділі кваліфікаційної роботи проаналізовано світовий досвід впровадження ринку землі а також сучасний стан та проблемні питання земельної реформи в Україні, третій розділ присвячено соціально-економічним наслідкам впровадження ринку землі в Україні та напрямам вдосконалення і перспективам розвитку щодо підвищення ефективності земельної реформи.

Розділ 1 ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ РИНКУ ЗЕМЛІ

1.1 Поняття та сутність земельних відносин

Земля є основним економічним ресурсом, що істотно впливає на політику та стратегію розвитку всіх держав і відіграє ключову роль у соціально-економічній та суспільно-політичній сферах життя людей. Це унікальний ресурс, що потребує особливої уваги.

Земля є унікальним природним ресурсом держави, який забезпечує своїм власникам стабільний прибуток залежно від розпорядження. Як свідчить досвід високорозвинених країн, забезпечення ефективного розвитку аграрного бізнесу залежить від використання землі як основного джерела ринкового обороту. Умови сільського господарства, рівень його розвитку та соціально-економічний прибуток завжди посідали одне з найважливіших місць серед пріоритетів держави і залишатимуться такими. Проблеми, пов'язані з цим, повинні вирішуватися кожною країною постійно і загалом з дедалі більшими зусиллями. Сільське господарство має важливе значення для економіки України, оскільки є одним із найважливіших секторів національної економіки.

Поки що не досягнуто консенсусу щодо визначення поняття «земельні відносини». Проте всі підходи, описані в таблиці 1.1, не суперечать один одному, а навпаки, одна точка зору доповнює іншу.

Отже, можна зробити висновок, що зміст поняття земельних відносин охоплює широкий спектр як економічних (виробничих), так і правових питань. Зрозуміло, що більшість економістів і науковців тісно пов'язують розвиток і еволюцію земельних відносин з розвитком і еволюцією суспільно-економічних формацій.

Таблиця 1.1 – Визначення дефініції «земельні відносини»

№	Визначення	Джерело
1	Земельні відносини - це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею	Земельний кодекс України [1]
2	Земельні відносини – це, насамперед, відносини між людьми (суспільні), що взаємопов’язані із володінням та користуванням землею, також є вони є невід’ємним елементом виробничих відносин кожного історичного періоду	А. М. Третяк [2]
3	Земельні відносини – це суспільні відносини, об’єктом яких є земля, що є елементом біосфери та надає належне постачання для усієї фауни, флори й життєвої діяльності людини	М. В. Шульга[3]
4	Земельні відносини - суспільні відносини стосовно володіння, користування та розпорядження. Вони також містять в собі і управління в області використання й охорони земельних ресурсів на різних рівнях: державному, регіональному і господарському	В. П. Ситник [4]
5	Земельні відносини слід розглядати як суспільні взаємини відносно володіння, користування землею, розпорядження, а також управління на державному, регіональному, господарському та внутрігосподарському рівнях, як засобу виробництва та об’єкта господарювання в сільськогосподарському господарстві	М. М. Федоров [5]
6	Земельні відносини - самостійна категорія специфічних відносин, які включають в себе володіння, користування та розпорядження землею, що є базою для соціально економічних відносин в загальному, в тому числі аграрних	П. М. Петришин[6]

На рисунку 1.1 представлена схема формування земельних відносин. Земельний кодекс України чітко визначає основні елементи земельних відносин: володіння, розпорядження та користування. Ці елементи складають основу для визначення характеру відносин власності на землю.

Володіння— це термін, який означає фактичне та юридичне право власності на щось. А земельна власність — це фактичне володіння річчю певній особі, тобто можливість власника правомірно розпоряджатися землею у встановленому законом порядку.

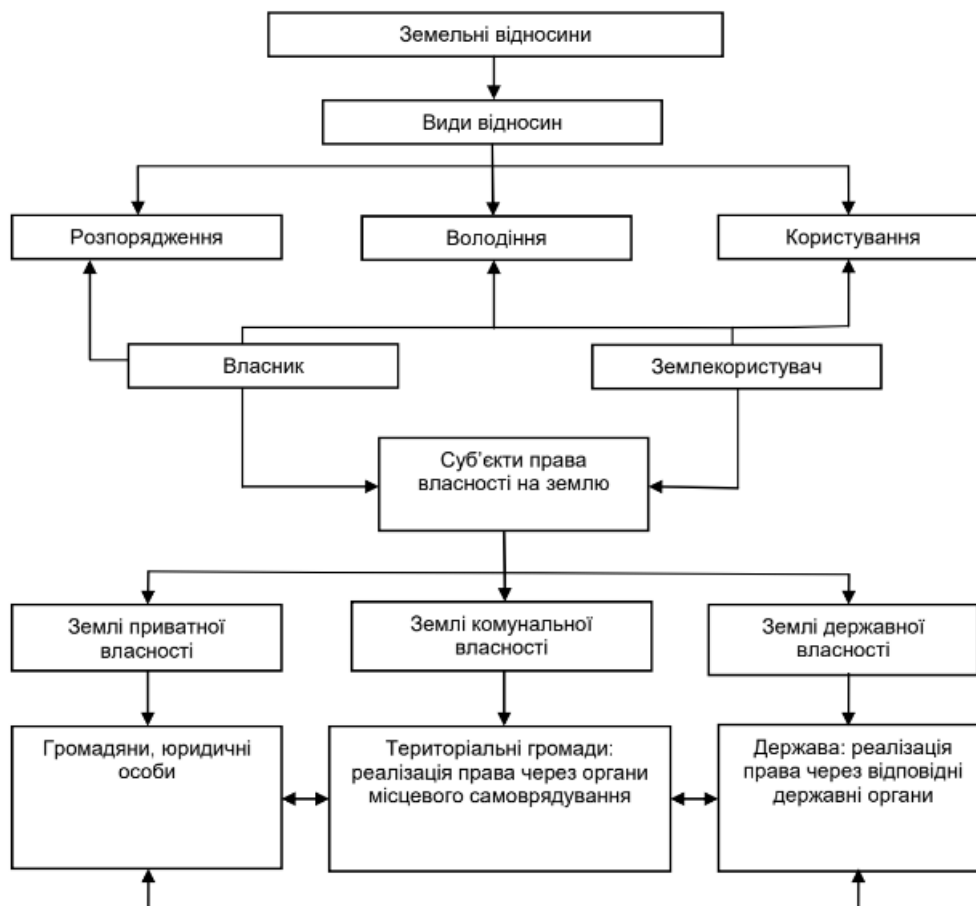


Рисунок 1.1 – Схема формування земельних відносин

Джерело: сформовано автором на основі [7]

Проте власність на землю може симулюватися і незаконно, внаслідок конфіскацій, незаконних поселень тощо. Право власності на земельну ділянку набуває як власник, так і користувач, який тимчасово привласнив земельну ділянку на правах довгострокової оренди, довгострокової оренди тощо.

В свою чергу, користування є вихідною формою права на землю. Землекористування - законний спосіб використання землі та використання її корисних властивостей для виробництва товарів. Ця частина територіальних відносин допускає привласнення результатів господарської діяльності та використання в особистих цілях користувача. Однак, як правило, користувач не завжди виступає власником майна, яким він користується, в цьому випадку використовуються договірні відносини.

Договірні відносини - це відносини, в яких укладаються договори, в яких між сторонами встановлюються умови, що підлягають переговорам, умови

оплати та розмір платежу, зв'язки між якими встановлюються відповідно до спільного предмета договору.

Розпорядження земельних ділянок є законним способом юридичного визначення цільового призначення нерухомого майна в частині купівлі-продажу, дарування, тимчасового відчуження тощо. Цей елемент стану земельної ділянки є виключно прерогативою власників землі. Право власності на землю є основою для встановлення та розвитку відносин. Відповідно до чинного законодавства виділяють три основні форми власності: приватну власність, комунальну власність і державну власність. Проте всі форми власності мають однакові права.

Суб'єктом форми власності є:

- на землі приватної власності - громадяни та юридичні особи;
- на землях комунальної власності - органи місцевого самоврядування здійснюють ці права через органи місцевого самоврядування або шляхом проведення місцевих референдумів;
- на землях державної власності - уповноваженими органами державної влади.

Характеристика землі як фактора виробництва визначає особливості всієї системи сільськогосподарського виробництва. Ця особливість також стосується характеру відносин між країнами та перспектив їх розвитку. Ці умови дуже важливі:

1) велика кількість виробників сільськогосподарської продукції, що зумовлює розподіл земельних ресурсів між великою кількістю власників і користувачів. Хоча деякі виробники досить великі, сільськогосподарський сектор загалом є прикладом досконалої конкуренції. Обмеження концентрації власності на земельні ресурси можуть мати не лише суто економічний, а й політичний характер;

2) різниця земельних ділянок за природною родючістю, рельєфом, розмірами та іншими ознаками призводить до значної диференціації

ефективності виробництва за цими ознаками. Наприклад, виробники отримують різні фінансові результати при однакових інвестиціях;

3) система цін на сільськогосподарську продукцію повинна враховувати витрати виробництва, зумовлені нижчою якістю, враховуючи обмеженість ресурсів території;

4) система управління сільськогосподарським виробництвом має включати в себе екологічні вимоги та гарантувати збереження родючості ґрунту. Це часто дає обмеження на агробізнес.

5) низька мобільність сільськогосподарських працівників, збіг місця проживання сільськогосподарських товаровиробників з місцем роботи, консерватизм фермерів. У поєднанні з іншими умовами це призводить до обмеження активності на ринку землі.

1.2 Економічні основи функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення

Земля посідає чільне місце серед усього багатства будь-якої суспільної системи, це об'єкт майбутніх економічних і ринкових відносин. Це важливо як у діяльності людей, задіяних в економічній системі, так і в житті загалом. Ринок землі насамперед впливає на важливі аспекти функціонування в усіх економічно розвинених країнах: екологічний (як природний об'єкт), соціальний (як умови життя людей), політичний (як державна територія).

За своїм структурним механізмом функціонування режим ринку землі є комплексною взаємодією регулювання та саморегулювання, що ґрунтується на таких принципах взаємодії, як координація, субординація та узгодження економічних інтересів. Якщо розглядати ринок земель сільськогосподарського призначення, то можна обґрунтувати структуру функціонування ринку та

механізм розвитку, який є системою взаємопов'язаних та взаємодіючих ринкових і державних механізмів саморегулювання.

Отже, щоб з'ясувати природу механізму дії сільськогосподарських угідь, насамперед необхідно визначити їх специфічні риси:

- локальність та закритість через просторову обмеженість, неоднорідність за якістю та розташуванням земель;

- інституційний поділ ринкової структури на дві частини (ринок прав власності та прав користування землею, формальні та неформальні відносини);

- тип інституційного середовища (стабільний чи нестабільний).

Якщо визнати подвійну природу дії ринкового механізму, то можна розглядати його як систему вільних ринкових відносин і форму взаємодії суб'єктів ринку в умовах інституційних обмежень і змін.

Суть особливості механізму ринку землі полягає в тому, що його структурні елементи досить складно поділити на ринкові та інституційні, оскільки на практиці вони не проявляються окремо. Як правило, ці структурні елементи об'єднуються в єдину систему шляхом реалізації цінових механізмів, формування попиту, взаємодії попиту і пропозиції, узгодження економічних інтересів.

Отже, структура механізму функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення є системою взаємопов'язаних елементів механізмів саморегулювання та регулювання.

Механізм саморегулювання ринку земель сільськогосподарського призначення визначається дією ринкового закону попиту та пропозиції, конкурентними умовами. З цього виходить, що механізмом регулювання ринку є діючі інституційні обмеження які в свою чергу сприяють формуванню кадастрових і ринкових цін, режиму правочинів повного та часткового права власності на землю. Організаційно-розпорядчими органами в механізмі функціонування ринку виступають кадастрові, майнові та інші спеціальні органи, за допомогою яких право власності на землю

сільськогосподарського призначення перерозподіляється між учасниками права власності за правилами які визначені чинним законодавством.

Послуги з інфраструктури ринку землеволодіння здійснюють управління державної та приватної власності, управління оцінки майна.

У процесі функціонування ринку пов'язуються підсистеми різних органів виконавчої влади: муніципалітетів, громадських об'єднань тощо. Інституційні компоненти системи включають мораторій на продаж землі сільськогосподарського призначення, умови оренди та передачі землі з одних об'єктів до інших, а також встановлення кадастрової вартості.

Часто використовуються два способи земельних операцій. Під час виконання першої процедури продається все майнове право та укладається договір купівлі-продажу для учасників ринку. Другий спосіб стосується неповного відчуження прав на майно. На цьому переговори між гравцями ринку завершуються домовленістю – укладають договір оренди та підписують договір на отримання права користування.

Структурування ринку на два види ринків: ринок прав власності та ринок прав користування землею дає змогу обґрунтувати роздвоєність механізму дії та відповідного типу моделі ринку землі сільськогосподарського призначення.

За своїми загальними характеристиками цей ринок є моделлю змішаної ринкової конкуренції, де в одному сегменті домінують монополії, а в іншому – монополістична конкуренція. Ринки нерухомості є формою недосконалої конкуренції, оскільки кількість продавців і покупців на ринку обмежена, а кожен лот є унікальним і неповторним. Умови доступу до ринку блокуються рівнем капітальних інвестицій, інституційними обмеженнями, рівнем трансакційних витрат і можливістю припинення продажу сільськогосподарської землі на певній території.

Монополістична конкуренція найбільш поширена на ринку прав на землю, де переважає оренда у великих господарствах або фермах.

У функціонуванні ринку земель сільськогосподарського призначення в умовах економічних та інституційних обмежень діє ринковий механізм – закон попиту та пропозиції. Детермінанти функціонування ринку сільськогосподарських земель можна розглянути на рисунку 1.2.

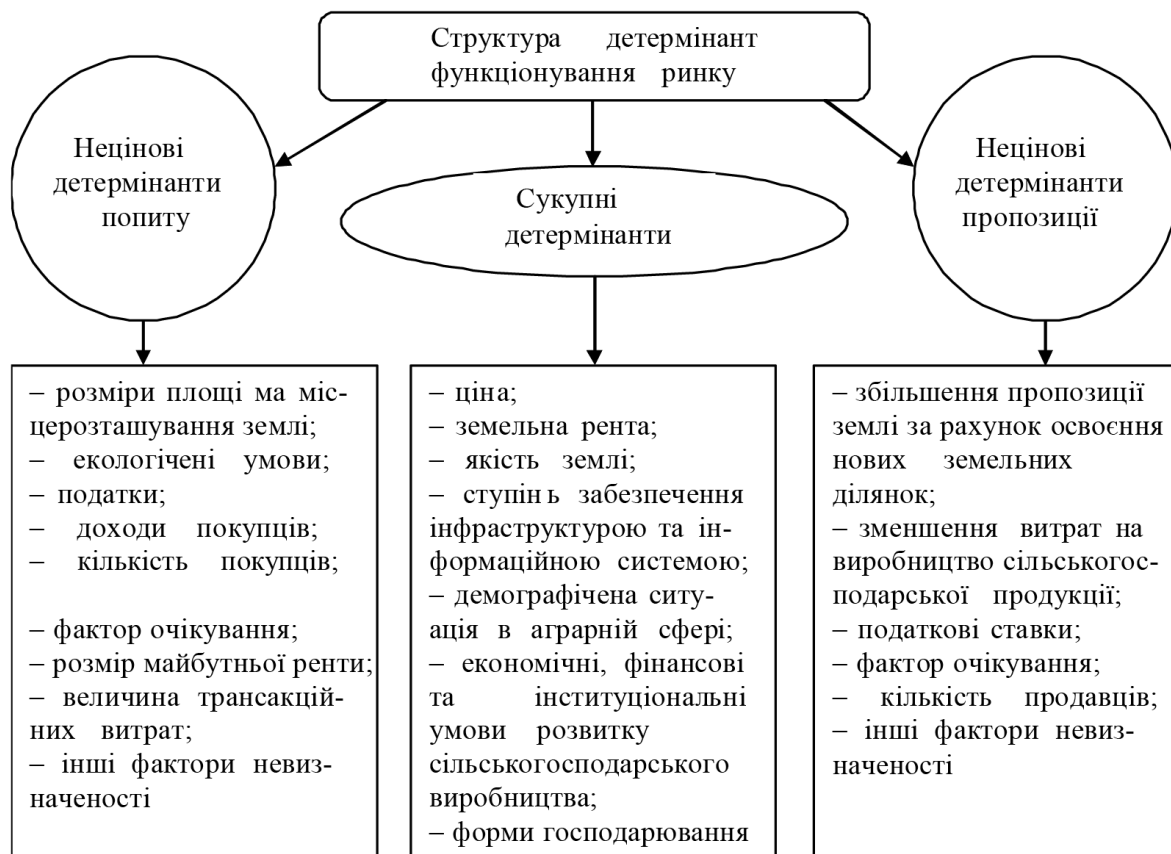


Рис. 1.2. Детермінанти функціонування ринку сільськогосподарських земель

Джерело: складено автором на основі [7].

Тому, коли на локальних ринках є стабільні продавці та покупці, розміри лотів обмежені, а ринкові сигнали слабкі, закон попиту ефективно реалізується у «фіксованих» цінах. При цьому фактори, що не визначають ціну, мають більший вплив на формування попиту, ніж фактори, що визначають ціну.

Специфіка земельної ділянки як сегмента ринку визначає специфіку національного попиту, яка виражається в наступному [8]:

– залежно від вимоги до розташування ділянок на певній території, що при обмеженій кількості ділянок дозволяє розподілити ринок землі з урахуванням якості та розташування ділянок незалежно від ціни на певній території;

– до землі застосовується принцип спадної віддачі;

- ефект заміщення та доходу має обмежений вплив на ринок сільськогосподарських земель через низький рівень доходів у сільській місцевості та обмежену кількість та якість сільськогосподарських земель у цьому районі.

Спираючись на закон попиту та пропозиції, рівень попиту та пропозиції на землю сільськогосподарського призначення визначається ціною, а нецінові фактори викликають рішенням структурних змін. Попит і пропозиція на землю сільськогосподарського призначення визначається ціною на землю, але зміни в структурі попиту і пропозиції можуть бути викликані іншими неціновими факторами, які деякі дослідження об'єднують у групи факторів. За впливом на операційну систему ринку ріллі фактори попиту та пропозиції можна розділити на дві категорії: зовнішні та внутрішні. Зовнішні фактори залежать від політичного, адміністративного, правового, макроекономічного та інституційного середовища. Загалом, стабільне інституційне середовище забезпечує стале землекористування, тоді як непередбачувані зміни в державній політиці завжди стримують розвиток і заохочують до нетрадиційної поведінки учасників ринку, оскільки активізуються та розвиваються неформальні відносини.

Вплив внутрішніх факторів на попит на землю визначається зв'язком землі з конкретними територіями і характеризується швидше регіональними особливостями. Таким чином, ця група факторів включає демографічну, економічну та екологічну складові регіональних особливостей. Важливу роль відіграє місце розташування стадіону, місцева інфраструктура та екологічні умови. Фактори внутрішньої пропозиції повинні включати коливання кількості продавців, кількості та якості землі, розташування, рівень

виробничої інфраструктури та вартість виробництва сільськогосподарської продукції.

Ефективність ринкових механізмів залежить від багатьох факторів, таких як зовнішні та внутрішні, цінові та нецінові детермінанти попиту та пропозиції, умови інституційного відчуження та реалізації права власності на землю. Ринкова вартість землі визначається взаємодією попиту та пропозиції. Проте ціни на землю формуються під впливом як інституційних, так і ринкових механізмів. У цьому контексті можна оцінити основні елементи інституційних цінових механізмів, що визначають ринкову, кадастрову та договірну (орендну) ціну землі.

За результатами кадастрової оцінки земельної ділянки визначається кадастрова ціна землі, яка використовується для оподаткування, вона періодично змінюється і зазвичай є нижчою за ринкову.

Кадастрова оцінка земель базується на класифікації земель за цільовим призначенням, дозволеним використанням і проводиться з метою визначення кадастрової вартості земельних ділянок різного призначення.

Ринкова ціна землі сільськогосподарського призначення визначається в умовах інформаційної асиметрії під впливом активних і слабких неформальних ринкових сигналів під час переговорів між продавцем та покупцем. Тоді як кадастрова вартість визначається державою, ринкова вартість частково впливає з кадастрової ціни, а частково визначається ринковим попитом. Розрахункові трансакційні витрати враховуються при формуванні ринкових цін, що часто є причиною зростання цін на землю. Збільшення трансакційних витрат стає обмежуючим фактором у процесі розподілу землі та являє собою «витратний» механізм розподілу земельних ресурсів. У сучасній економіці залежно від структури та управління землею якість землі покращується, а трансакційні витрати диференціюються, що сприяє розвитку спекулятивних цін на землю.

1.3 Характеристика етапів земельної реформи в Україні

Створення нової економічної системи земельних відносин і землеустрою є дуже важливим кроком в умовах переходу аграрного сектора України до ринкової економіки. Земельна реформа, що відбулася в Україні, спрямована на фундаментальне реформування умов землекористування, скасування державного контролю над землею, подолання земельних спорів із селянами, відновлення власності на землю. Це низка правових, фінансових, технічних і соціальних чинників, які забезпечують удосконалення становлення земельних відносин, трансформацію нових земельних систем та формування і розвиток ринку землі. Під час проведення земельної реформи відбулася принципова зміна форми власності. Початок земельної реформи в Україні було закріплено постановою Верховної Ради «Про земельну реформу» від 18 грудня 1990 р. За час проведення земельної реформи в Україні вона пройшла кілька етапів розвитку, які тісно пов'язані один з одним.

На першому етапі було приватизовано та безкоштовно передано колгоспам землю, а також земельні ділянки привласнили громадяни України для ведення особистого селянського господарства. У цей період відроджуються фермерські господарства та запроваджується політика лібералізації ринків, особливо продовольчих.

Другий етап земельної реформи визначено указами Президента України про початок земельної реформи та виділення сільськогосподарським підприємствам земель недержавної власності, які будуть передані їм у спільну власність. На той час земля колективних сільськогосподарських підприємств розподілялася між службовцями та пенсіонерами у вигляді земельних часток (паїв). За даними Держкомзему України, до 1 лютого 1998 р. процес практично завершився. Майже в усіх недержавних господарствах (понад 99%) земля була поділена на земельні паї між членами, які отримали сертифікати на земельні паї (ділянки). У результаті було створено 7300 сільськогосподарських

колгоспів, 1200 товариств фермерів, 600 акціонерних товариств, 100 кооперативів, 300 акціонерних господарств та 800 інших колгоспів [9]. Колективна власність на землю діяла тоді як власність самих колгоспів і відчужувала більшість їхніх працівників від землі, результатів управління та управління товариством. Таким чином, проведене паювання було формальною, а не справжньою приватизацією, що унеможливило встановлення приватного власника на майно. Отже, земельна реформа на першому та другому етапах мала, по суті, процедурний характер простого переоформлення документів. Фактичних змін у власності та організаційній структурі керівництва групи не відбулося. Водночас реформа власності на сільськогосподарське виробництво була заформалізована настільки, що тривала майже сім років. 1998 та 1999 роки можна загалом вважати втраченими з точки зору реалізації земельної реформи.

Третій етап розпочався підписанням указу Президента України від 3 грудня 1999 р. «Про невідкладні заходи з прискорення реформування аграрного сектору економіки», який заклав основи нових організаційно-правових форм сільськогосподарських підприємств на приватній землі. Цей документ гарантував приватну власність на паї та земельні ділянки всім членам колективних сільськогосподарських підприємств. Власники земельних часток (паїв) за їх бажанням мають можливість передати земельні ділянки у вигляді натури та право передати діючі підприємства разом із належними їм земельними частками (паями) для створення на своїй території інших суб'єктів господарювання на правах приватної власності. Закон передбачає право оренди, спадкування, розпорядження та здійснення заставних операцій. Описана діяльність створила умови для переходу права власності на земельні ділянки при створенні нових господарських структур залежно від їх концентрації серед реальних власників. З прийняттям 25 жовтня 2001 року Державного кодексу України вважаються фундаментально сформованими правові, організаційні та економічні основи розвитку сільськогосподарського виробництва за всіх форм ринкового господарювання. У 2003 році були

прийняті Закони України «Про охорону земель» та «Про оцінку земель». Решта поправок до чинної Конституції носили здебільшого вибірковий характер і не мали значного впливу на хід земельної реформи. В результаті земельної реформи в Україні держава втратила земельну монополію.

Вдосконалення та реформування та земельних відносин у нашій державі здійснюється на основі Конституції України та прийнятих відповідно до неї законів України, постанов Верховної Ради України, постанов Кабінету Міністрів України, указів Президента України, нормативно-правові акти центрального органу виконавчої влади із земельних ресурсів у сфері міждержавних відносин. У цьому сенсі прийняття Закону Верховної Ради України від 31 березня 2020 року № 552-К «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» стало ключовим фактором ефективної реалізації впровадження ринку земель сільськогосподарського призначення, а значить і четвертим етапом [10]. Це довгоочікуваний крок у лібералізації українського ринку землі сільськогосподарського призначення, про який уже давно говорять експерти та компанії. Президент України підписав його 28 квітня. Важливим ефектом набрання чинності закону є зняття заборони на продаж землі сільськогосподарського призначення в Україні який тривав 19 років.

Земельний кодекс України містив такі положення, які складали так званий земельний мораторій:

- заборона купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності (крім купівлі для суспільних потреб);
- заборона передачі земельних ділянок у приватну власність, призначених для ведення рентабельного сільськогосподарського виробництва, зміни цільового призначення, внесків до суспільного капіталу, природних ділянок, наданих землевласникам для ведення особистого сільського господарства, а також земельні паї.

Скасування мораторію має кілька наслідків: по-перше, скасовані нечіткі законодавчі обмеження прав власності орендодавців; по-друге, залучені нові

інвестиції в українське сільське господарство; по-третє, скасування мораторію дозволило модифікувати використання приватних сільськогосподарських земель (виходячи з поточних обмежень, у тому числі щодо статусу цінних земель) і дало змогу реалізувати нові проекти, наприклад, в енергетиці та інфраструктурі.

Закон передбачає не повну лібералізацію ринку, а поступове зняття обмежень. Так, громадяни України можуть купувати землю сільськогосподарського призначення з 1 липня 2021 року. Загальна площа землі однієї особи з 1 січня 2024 року не може перевищувати 100 га. З 1 січня 2024 року юридичні особи можуть закуповувати земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Це обмеження не поширюється на банки, які можуть придбати в іпотеку земельні ділянки під стягнення. Банк повинен продати землю протягом двох років після конфіскації. Законодавчі положення про ринок землі передусім спрямовані на розвиток засад, встановлених чинним Земельним кодексом України. Водночас закон більш справедливий, наприклад, щодо переліку осіб, які можуть стати власниками землі сільськогосподарського призначення. Чинне законодавство дозволяє купувати землю сільськогосподарського призначення (для виробництва товарів) лише громадянам України з сільськогосподарською освітою або досвідом роботи в сільському господарстві, а також компаніям, які займаються сільськогосподарською діяльністю.

У новому законі немає цього обмеження, оскільки йдеться про те, що землю сільськогосподарського призначення можуть купувати люди [10]:

- громадянин України;
- юридичні особи, створені в Україні громадянами України, органами державної влади чи органами місцевого самоврядування України;
- органи державної влади та місцевого самоврядування України.

Іноземні фізичні та юридичні особи та українські юридичні особи, в яких беруть участь іноземці, не мають права набувати у власність землі сільськогосподарського призначення, якщо це не передбачено результатами

Всеукраїнського референдуму. Незалежно від результатів такого референдуму в Україні буде заборонено володіти землею сільськогосподарського призначення таким групам осіб [10]:

- юридичними особами, кінцевими учасниками або бенефіціарами яких є громадяни країни, визнаної Україною державою-агресором або державою-окупантом;
- особи, які належать або належали до терористичних організацій;
- юридичні особи, учасники або кінцеві бенефіціари яких є іноземні держави;
- юридичні особи, вигодоодержувачі яких неможливо ідентифікувати;
- юридичні особи, реальні власники яких зареєстровані в офшорних зонах, включених до переліку офшорних зон Кабінетом Міністрів України;
- фізичні та юридичні особи, на яких застосовано стягнення у вигляді заборони викупу землі, а також пов'язані з ними особи;
- українські юридичні особи, підконтрольні особам, зареєстрованим у країнах, які входять до списку FATF країн, які не беруть участь у боротьбі з відмиванням грошей.

Іноземним фізичним особам, юридичним особам та юридичним особам українським, учасниками яких є іноземці, забороняється використовувати землі сільськогосподарського призначення, що перебувають у державній та комунальній власності, землі сільськогосподарського призначення, нараховані в натурі (на місцевості) власникам землі та на відстані менше 50 км від державного кордону незалежно від результатів всеукраїнського референдуму [10]. До 2015 року українське законодавство містило обмеження на придбання землі загальною площею до 100 га. Новий закон передбачає таку межу – до 10 тис. га [10]. При цьому не зовсім зрозуміло, яким чином слід контролювати дотримання цього обмеження. Ймовірно, порядок такого контролю розроблятиме Кабінет міністрів України. У цьому випадку методи перевірки відповідності мають бути специфічними. Однак не виключено, що це положення не буде об'єктивно реалізоване на практиці, і ринок встигне

виробити інструменти для обходу стандарту та укрупнення сільськогосподарських площ окремих великих гравців. Новий закон зберігає положення про те, що тільки банки можуть бути іпотекодержателями земельних ділянок [10]. Це суттєво обмежить можливості фінансування агропромислового сектору або стане фактором, що стримує розвиток сфери фінансових послуг в сільському господарстві України, оскільки обмежуватиме діяльність спеціалізованих інвестиційних фондів та інвестиційних компаній. Законом передбачено, що продаж землі здійснюється з переважним правом третіх осіб (наприклад, орендар може мати переважне право на купівлю землі). Власники переважних прав можуть також передавати їх іншим особам. Що стосується чинних положень земельного законодавства, видається, що цей принцип не застосовується на практиці. Якщо нормативно-правовий механізм примусового виконання (включаючи процедуру нотаріального вчинення) не передбачено, це може стати інструментом недобросовісної практики у придбанні нерухомого майна. Це створює додатковий ризик для ринку. Слід пам'ятати, що водночас змінюється і питання оренди землі в сільському господарстві. Якщо раніше (за умов суто державної власності на землю) виділенню орендної плати підлягала держава, яка отримала її через механізм ціноутворення на сільськогосподарську продукцію та оподаткування товаровиробників, то за нових умов управління землею належатиме власнику землі. Стрижнем механізму державного регулювання в економіці земельних відносин має бути рентабельність як критерій оцінки економічної ефективності галузей економіки країни. На основі цього показника необхідно будувати систему оцінки, надання безіпотечних кредитів, оподаткування та державної підтримки малого виробництва. Водночас при включенні вартості землі до авансового капіталу необхідно враховувати особливості розрахунку норми прибутку в сільському господарстві.

Висновки до розділу 1

Земельні відносини являють собою сукупність суспільних відносин, пов'язаних з володінням, використанням і управлінням земельним фондом на території даної держави з урахуванням формальних і неформальних правових і фінансових інститутів і принципів раціонального землекористування в контексті безпеки національних інтересів. До основних структурних елементів земельних правовідносин належать набуття та передача земельних ділянок, обмінні відносини, відносини з охорони ґрунтів, взаємовідносини з управлінням земельним фондом.

Проведене дослідження дозволяє показати специфіку механізму функціонування та розвитку ринку землі, який є подвійною структурою взаємопов'язаних та взаємозалежних елементів, де домінують стабільні норми, що регулюються на ринку прав власності, та неформальні інститути (усний договір оренди, мовчазні договори) на ринку прав користування землею.

Узагальнюючі дослідження наслідків реформування сільського господарства показують, що реструктуризація колективних сільськогосподарських підприємств не завжди означає збільшення виробництва сільськогосподарської продукції. Повільне впровадження земельної реформи є наслідком складності вирішення організаційних і технологічних завдань, а також неузгодженості документів, що регулюють формування земельних відносин.

Вирішення проблеми земельних відносин на сучасному етапі розвитку України ускладнюється як об'єктивними, так і суб'єктивними умовами. Існують розбіжності, що визначають правовий статус землі та допустимість пов'язаних із нею сучасних змін земельних відносин.

Розділ 2 АНАЛІЗ ПРОЦЕСІВ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В УМОВАХ РЕФОРМИ

2.1 Сучасний стан та проблемні питання земельної реформи в Україні

Продуктивні можливості сільського господарства безпосередньо залежать від наявності природних ресурсів: ґрунту, води та клімату. Але найціннішими вважають все ж таки земельні ресурси країни. Їх розмір, склад і пропорції залежать головним чином від географічного положення країни і технічного рівня сільськогосподарського виробництва, суспільних потреб у продовольстві продуктах харчування. Для будь-якої країни територіальні ресурси є найбільшим надбанням, що визначає її продовольчу безпеку та економічну незалежність. З іншого боку, раціональне використання земельного фонду відображається у зв'язку між обсягом і якістю фінансування та еколого-економічною ефективністю. При недостатній забезпеченості може бути високим ступінь використання земельних ресурсів (Ізраїль, Японія), а екологічна, економічна та соціальна ефективність – низькою через величезний потенціал (Україна, країни СНД). Пошук «середини» між цими взаємопов'язаними і взаємообумовленими процесами є надзвичайно актуальним питанням, від вирішення якого залежатиме подальший розвиток країни.

Сьогодні Україна – це країна, яка займає 6% території Європи з 41,3 млн га сільськогосподарських угідь, що становить 19% Європи, з яких 32,7 млн га орних земель, що становить 27% території Європи. Площа землі на одиницю населення також вдвічі перевищує середньоєвропейський показник і становить 0,9 га порівняно з 0,44 га в середньому по Європі. Крім того, Україна є лідером у Європі за кількістю площі ріллі від загальної площі країни та є значним гравцем на міжнародному аграрному ринку, як показано на рисунку

2.3. З 28 мільйонами гектарів чорноземів Україна посідає четверте місце у світі після Росії, США та Китаю. За різними оцінками, українська земля могла б прогодувати від 15 до 500 мільйонів населення. Звичайно, ці цифри розраховані враховуючи значне зниження природної родючості в останні десятиліття, після їх повернення ця кількість населення може зрости в рази. Проте, через значний біопродуктивний виробничий потенціал, споживання харчових продуктів з основних його груп не відповідає встановленим медико-гігієнічним нормам. По-перше, це стосується таких важливих видів, як м'ясо та м'ясопродукти, молоко та молочні продукти, плодово-ягідна продукція. Наявність такого виробничого потенціалу в українському сільському господарстві відкриває великі можливості для вирішення глобальних продовольчих проблем і в довгостроковій перспективі для сільгоспвиробників.

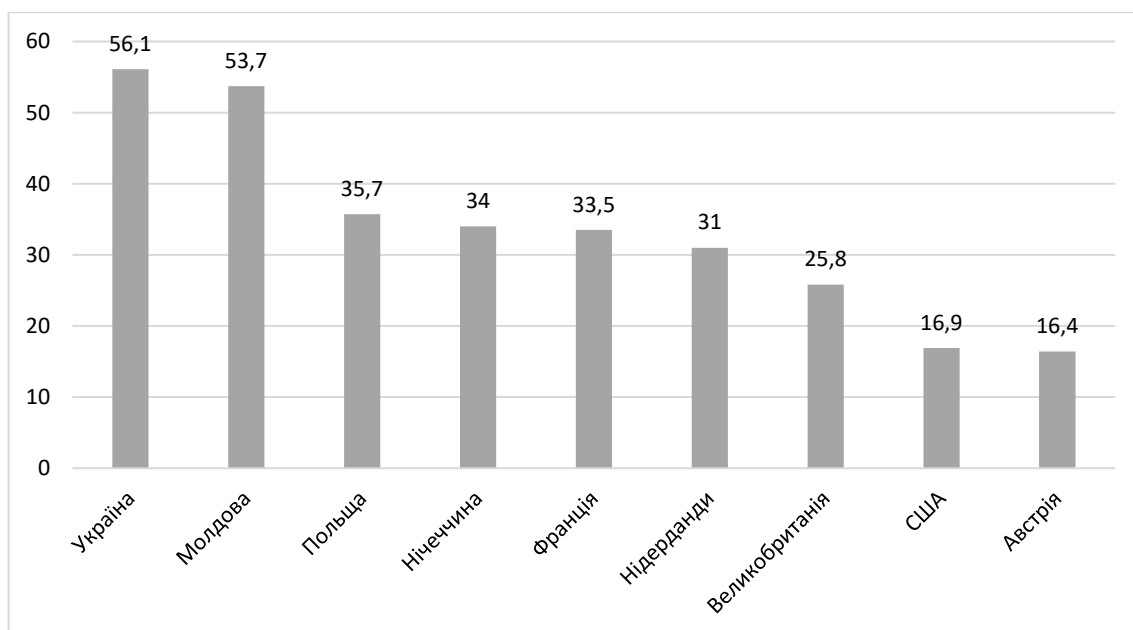


Рисунок 2.3 - Площа ріллі від загальної площі країн світу, у %

Джерело: складено на основі [11]

У деяких країнах за останні десятиліття площа орних земель зросла, хоча деякі сільськогосподарські землі використовуються для промисловості, транспорту та міст. Проте в останні роки внаслідок збільшення кількості

жителів, особливо в країнах, що розвиваються, відбулося абсолютне зменшення загальної площі орних земель, не кажучи вже про відносне (на душу населення) зменшення. 15 років тому кожна людина на землі займала 0,5 га, сьогодні – 0,35 га. Площа ріллі на душу населення в багатьох країнах світу значно відрізняється. Наприклад, у США площа ріллі на душу населення становить 0,65 га, у Німеччині — 0,12 га, у Великобританії — 0,11 га, в Японії — 0,03 га, в Україні — 0,80 га. У Донецькій, Закарпатській та Івано-Франківській областях площа сільськогосподарських угідь на душу населення вдвічі менша за середню по Україні.

Посилення антропогенного тиску на земельні ресурси країни спричинене зростанням чисельності населення та технологічного розвитку означає, що площа земельних ресурсів на душу населення скорочується майже на 2% на рік, а площа ріллі становить 7%.

Помилкове уявлення про те, що орні землі є невичерпаними, призвело до виключення великих площ із сільськогосподарського виробництва. У країнах СНД землі, відведені під розвиток міст, селищ і промислових підприємств, подвоюються кожні 15 років.

Розміщення і структура сільськогосподарських угідь в Україні залежить від природно-кліматичних та екологічних умов виробництва. У результаті частка сільськогосподарських угідь на Поліссі становить 35%, а на півдні Степу – 74%. На відміну від власності на землю, земельна структура України не зазнала істотних змін після земельної реформи. Деякі зміни в структурі ґрунтового фонду зумовлені посиленням руйнування ґрунтів, переведенням пасовищ і сіножатей в орні землі, урбанізацією міст. Багаторічне господарство (плодовий сад).

Динамічний аналіз структури земельного фонду України на першому етапі земельної реформи з 1994 по 2020 рр. Можна констатувати, що загальна посівна площа на розвиненому ринку земель сільськогосподарського призначення зменшилася на 1%, лісистість у загальній структурі ґрунту збільшилася на 0,6%. Найбільш динамічною була категорія «земля під

забудову», яка становила 2,2%, тобто це 2386,2 тис. га у 1994 р. по 3767,5 тис. га у 2020 р. На цю динаміку впливає багато факторів, зокрема загальний процес економічної трансформації, зміни у землекористуванні, урбанізація навколо мільйонів міст, приватизація землі та збільшення її вартості як результат так званого переходу з категорії земель сільськогосподарського призначення на категорію «землі житлової та громадської забудови», що автоматично збільшує варіативність використання землі, а отже, і вартість земельного фонду. Хоча земельний фонд України в цілому зберігає структуру періоду незалежності в умовах державних реформ. Найбільшу частину сільськогосподарських угідь становлять орні землі – 79%, це найвищий показник у Європі. Цей рівень є наслідком цілого ряду особливостей політики розвитку радянської доби в історії України. На рисунку 2.4 показано структуру сільськогосподарських угідь у 2021 році. Сіножаті, пасовища та перелоги займають значно нижчі земельні ділянки – менше 6%, 13% та 1% відповідно та мають тенденцію до зменшення. І це завдяки комплексній політиці приватизації ріллі та запровадженню сільськогосподарської передачі запасних земель.

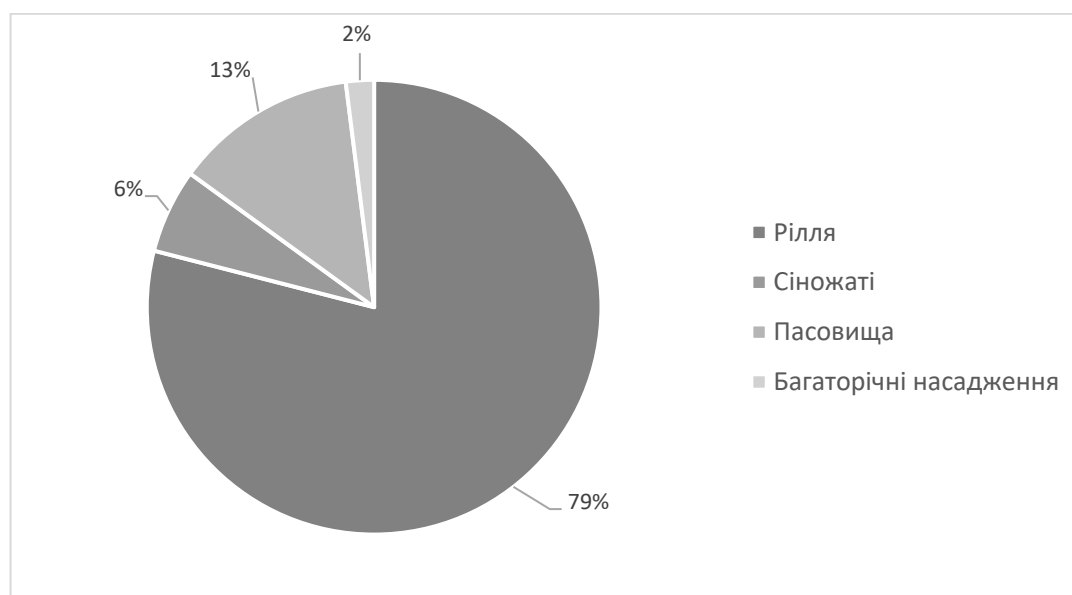


Рисунок 2.4 - Структура земель сільськогосподарського призначення станом на 2021 р.

Джерело: складено на основі [12, 13]

Незважаючи на те, що багаторічні насадження становлять лише 2% від загальної площі земельного фонду і не мають великого впливу на загальне сільськогосподарське виробництво, ці ділянки вже почали накопичуватися поблизу великих міст через можливість підвищення забудови землі. Водночас у структурі ресурсів і землекористування країни існують значні прогалини, поглиблення яких може загрожувати ефективності господарської діяльності, сталому розвитку, природі довкілля та навколишнього життя, загального стану національної економіки. Ситуація, що склалася, вимагає оптимізації земельного фонду України, особливо конкретних заходів щодо вилучення з інтенсивного землеробства деградованих і малопродуктивних земель. До цих земель належать родючі сільськогосподарські угіддя з низьким рівнем господарського використання та поточною економічною неефективністю. В Україні в господарських цілях використовується понад 92 % території. Рівень обробленості земель дуже високий і сягає понад 54% (у розвинених країнах Європи не більше 35%). Фактична площа лісів в Україні становить лише 16%, що недостатньо для забезпечення екологічної рівноваги (в середньому по країнах Європи 25-30%). Одним із визначальних факторів, що визначають ресурсні потреби для забезпечення національної економічної безпеки, є рівень ефективності використання сільськогосподарських угідь в аграрному секторі, що характеризується коефіцієнтом обробітку ґрунту. Надмірна експлуатація, у тому числі земель на схилах, а це понад 54% земель в Україні, порушує екологічний баланс сільськогосподарських угідь, лісів і водойм, негативно впливає на стабільність агроландшафтів і призводить до антропогенного навантаження, важливого для екологічної сфери [14].

Аналізуючи показники площі оброблюваних земель та частки оброблених земель за регіонами, можна зробити висновок про наявність прямого зв'язку між цими показниками у більшості регіонів (рис. 2.5).

Запровадження земельної реформи в Україні, а саме від 1 липня 2021 року, стало суперечливим питанням, оскільки думки науковців-економістів розподілилися на дві кардинально різні групи. Де хто вважає, що це значно підвищить конкурентоспроможність економіки країни, а де хто вважає, що великі агрохолдинги захоплять ще більше сільськогосподарських ділянок і тим самим не дадуть змоги підвищити рівень продуктивності аграрної галузі. Думок багато, але реальність – одна. Реформа запроваджена і тепер лишилося лише робити висновки з приводу стану роботи реформи та визначити подальші стратегічні напрямки.

Від початку реформи уряд робив усе можливе для того, щоб земельні паї викупили фермери, - завдяки пільговим кредитам (під 3–5% річних) і погашенню їх частини державою, а тому угіддя дістаються передусім фермерам. Але головною перешкодою першого року впровадження ринку землі стала війна в Україні, яка розпочалася 24 лютого 2022 року. Не зважаючи на ці обставини кількість угод з купівлі-продажу сільськогосподарських земельних ділянок тільки зростала. Урядом були внесені законодавчі зміни щодо земельної реформи після початку війни. Щоб підтримати бізнес, багато податків було скасовано під час воєнного стану та щонайменше на рік після його закінчення. У всіх зонах конфлікту передбачено звільнення від сплати земельного податку та орендної плати за комунальні та державні землі, а також обговорюється законопроект про скасування сплати земельного податку захисникам України [15].

За перший рік роботи реформи вдалося зробити земельні ділянки відчуженими площею в 252 241 га. Серед областей лідерів можна відзначити Харківську (37 116 га), Дніпропетровську - 21783 га, Херсонську - 21 026 га, Кіровоградську - 19656 га та Полтавську - 19371 га (рисунок 2.6).

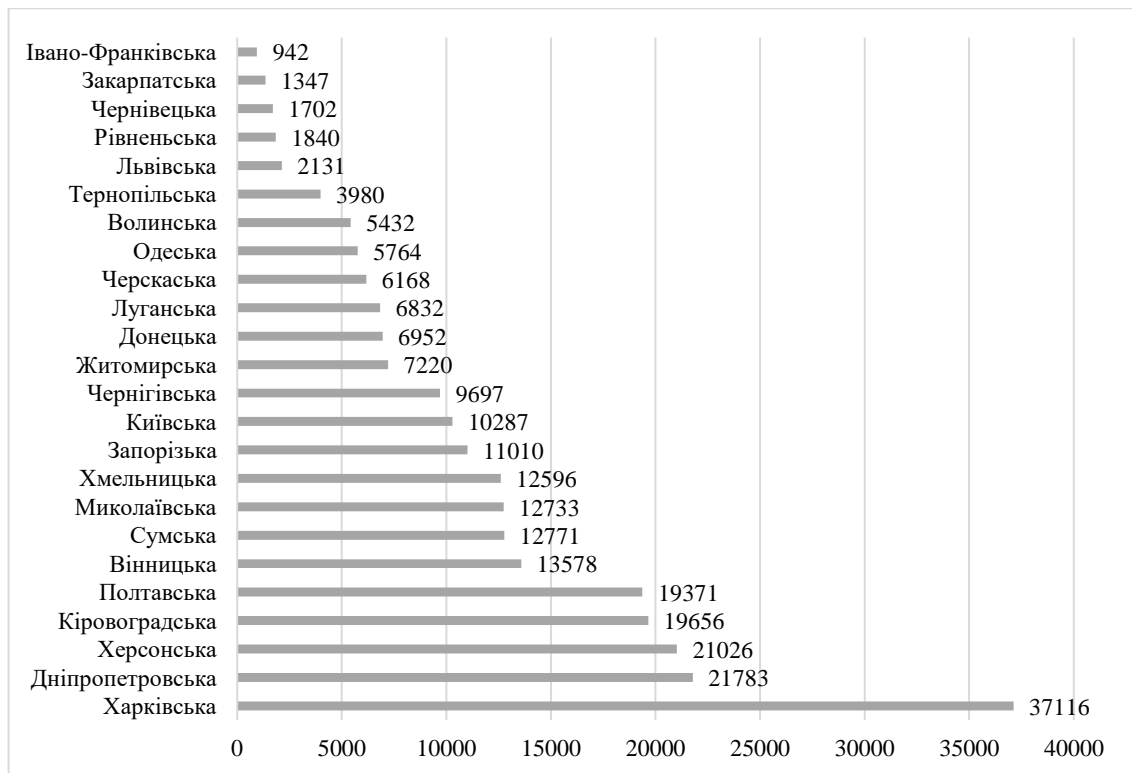


Рисунок 2.6 - Площа відчужених земельних ділянок у період 2021-2022 років, га

Джерело: складено на основі [16]

Загальна вартість за перший рік впровадження реформи склала 4 492 млн. грн. Лідерами серед областей за вартістю укладених угод є Львівська, Київська та Івано-Франківська області. Середня вартість відчужених земельних ділянок за 1 га – 37 819 грн. (рисунок 2.7).

До повномасштабного російського вторгнення в Україну внесок сільського господарства у ВВП країни був значним. Згідно з офіційними даними, найбільшими галузями економіки України є оптова та роздрібна торгівля (13,8%), сільське/лісове/рибальство (10,6%), переробна промисловість (10,3%) [17]. Сильний і стабільний український аграрний сектор є надзвичайно важливим фактором забезпечення продовольчої безпеки у світі. За підсумками 2021 року оборот зовнішньої торгівлі сільськогосподарською та харчовою продукцією зріс на 24% порівняно з 2020 роком і сягнув понад 35,4 млрд доларів США, або 25,1% від загального обороту зовнішньої торгівлі України.

Водночас експорт сільськогосподарської продукції сягнув 27,7 млрд доларів США (40,7% від загального експорту товарів України), що на 25% більше, ніж у 2020 році. Основну частину експорту продовольства та сільськогосподарської продукції у 2021 році також складатимуть тверді речовини, відходи від видобутку сировини . олії, олійних культур і макухи, жирів і рослинних олій. Основними отримувачами української аграрної продукції є: Китай, частка якого в структурі аграрного та продовольчого експорту становить 15,5%, Індія – 7,1%, Нідерланди – 6,4%, Єгипет – 5,8%, Туреччина – 5,3% [16].

Попри складні часи аграрний сектор української економіки залишається головним двигуном національної економіки та основою продовольчої безпеки. Сільськогосподарське виробництво у 2021 році демонструє позитивну динаміку зростання за останні роки, навіть під час пандемії COVID-19.

Українське сільгоспвиробництво у 2021 році зросло на 14,4%. За дванадцять місяців особливо збільшилися обсяги сільськогосподарських робіт. Виробництво зросло на 19,2%, населення – на 5,5%. Виробництво продукції рослинництва зросло на 19,9%, а продукції тваринництва впало на 4,4%.

У 2021 році виробництво різної продукції тваринництва в Україні знизилося порівняно з 2020 роком. Зокрема, виробництво яєць у звітний період впало на 13% до 14,1 млрд. Водночас агробізнес скоротив виробництво яєць на 21,7%, а господарства населення – на 2,4%. Загальне виробництво молока за 12 місяців 2021 року становить 8,7 млн тонн, що на 6% менше порівняно з відповідним періодом минулого року. При цьому внутрішнє виробництво молока впало на 8%, а виробництво майже не змінилося (2,75 млн т) [18].

Функціонування сільськогосподарського сектора України характеризується різними формами організації виробництва, кожна з яких має певні ознаки та специфічні характеристики. Виробники в сільськогосподарському секторі зазвичай поділяються на такі категорії:

- 1) орієнтація на внутрішній ринок споживання та на один сектор, що гарантує національну продовольчу безпеку;

2) сектор бізнесу, включаючи фермерські господарства та великі сільськогосподарські підприємства зі значним іноземним капіталом, орієнтований на розширення монокультур та експорту.

Фермерське господарство є особливою формою сільськогосподарського використання, що становить понад 70% від загальної структури та має позитивну тенденцію до зростання.

Важливо зазначити, що останніми роками на нефінансові корпорації та державні установи припадає понад 63% сільськогосподарського виробництва, а на домогосподарства – 37%. Сільськогосподарські підприємства становлять незначну частку сільськогосподарського виробництва, а точніше 10-11% від загального обсягу виробництва. [17].

Тенденція останніх років полягає в тому, що корпоративний сектор спеціалізується на виробництві продукції рослинництва, тоді як індивідуальний сектор спеціалізується на виробництві продукції тваринництва.

Виробництво картоплі та овочів зосереджено в господарствах населення. Частка сільськогосподарських підприємств у виробництві продукції рослинництва майже не змінюється і є відносно невеликою. Кілька господарств спостерігають позитивний приріст врожаю. Що стосується виробництва тваринницької продукції, яка є стратегічно важливою для забезпечення повноцінного харчування, то до 2021 року в усіх категоріях агрохолдингів спостерігатиметься зниження основних видів.

У структурі виробництва сільськогосподарської продукції велику частку мають господарства населення, зокрема виробництво яловичини становитиме 76,9% від загального виробництва у 2021 році. Молоко - 68,2%. Господарства займаються в основному птахівництвом, частка м'яса птиці в загальному виробництві м'яса цих господарств-виробників становить 70,3%, при цьому виробництво свинини становить більше половини загального виробництва [17].

Війна стала справжнім випробуванням для хліборобів. Вторгнення порушило процеси та ланцюги поставок, створені роками. За результатами «Огляду збитків від війни в сільському господарстві України», підготовленого Центром досліджень продовольства та землекористування KSE Institute спільно з Міністерством аграрної політики та продовольства України підраховали загальні збитки через війну. Збитки сягнули 4,3 мільярда доларів. У структурі збитків найбільший завдано знищенням або частковим знищенням сільськогосподарських угідь та незібраного врожаю – 2,135 млн дол.

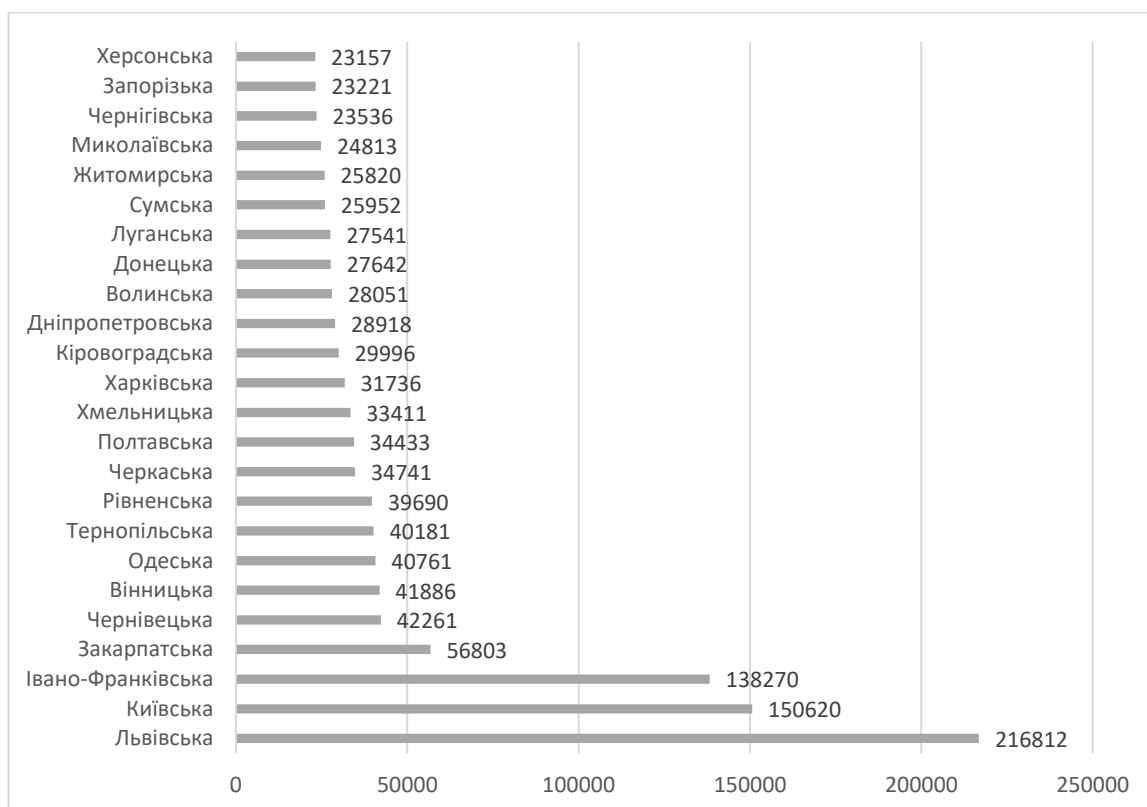


Рисунок 2.7 – Середня вартість відчужених земельних ділянок за 1 га
Джерело: складено автором на основі [16]

Загальний збиток, завданий пошкодженням або знищенням сільськогосподарської техніки, оцінюється в 926 мільйонів доларів. США, зберігання зерна – 272 млн дол. Орієнтовна вартість загиблих тварин склала понад 136 мільйонів доларів. США, багаторічні насадження – 89 млн дол.

США, втрати виробництва - 613 млн дол. США, інші фактори виробництва – 120 млн дол. Сполучені Штати Америки [19].

Повноцінно запуснитись активному ринку землі заважає ряд факторів. Однією з проблем функціонування вільного ринку землі є складний і тривалий процес оформлення договору купівлі-продажу, що призводить до завищених цін на послуги нотаріуса. Тому послуга з реєстрації продажу невеликої земельної ділянки може дорівнювати половині ціни цієї ділянки. Крім того, невелика кількість нотаріусів виконує вищезазначені завдання. Ще однією перешкодою є вплив договорів оренди землі на передачу землі, особливо довгострокових договорів оренди землі. Іншими словами, після набуття права власності на землю покупець не може використовувати її для власних потреб до закінчення терміну оренди. Ще однією перешкодою є громадяни, які володіють великою кількістю землі, яка раніше не була належним чином оформлена, а сьогодні їм потрібно більше часу та коштів, щоб привести документи в належний стан. Йдеться про такі питання, як неоформлена земля, неоформлена спадщина, штрафи та несплачені збори за правопорушення тощо. Основною проблемою, яка існує та загострюється з відкриттям ринку землі, є серйозна проблема ведення кадастру, а саме відсутність прозорої інформації про загальну кількість та якість земельного фонду. Таким чином станом на 2021 рік 73% землі зареєстровано в державному земельному кадастрі. Якщо говорити про землі сільськогосподарського призначення, то ця частка сягає 75,6%. При хорошому державному управлінні можна уникнути всіх адміністративних проблем із посилками. Крім того, тягарем, що ускладнює встановлення справедливої ціни на землю, є застаріла нормативно-грошова оцінка земельних ділянок (НГО), оскільки в багатьох районах вони не відповідають фактичній родючості землі або є значно нижчими або значно завищеними. Коли запроваджували ринок землі, діяла нормативно-грошова оцінка земельних ділянок, яка була створена на початку незалежності України, 30 років тому. Загалом нормативно-грошова оцінка земельних ділянок базується на цінності та корисності, яку може надати земля.

3 листопада 2021 року Кабінет Міністрів України прийняв постанову № 1147 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок»[20]. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок буде впроваджена на основі нової методики за найбільш оптимістичним сценарієм і не буде застосовуватися раніше 2023 року, оскільки муніципалітети тільки розробляють і затверджують нові технічні документи з нормативної грошової оцінки земель для своїх територій. Окрім вищезазначених факторів, які обмежують ефективне функціонування ринку землі, на окремих територіях також спостерігається недостатня пропозиція. Це пов'язано з тим, що продавці розуміють, що через рік-два вартість їхніх ділянок неминуче зросте. Тож це не надзвичайна ситуація і продавати не поспішають. Зростання цін на землю сприяє зростанню орендної плати, через що власникам стає вигідніше здавати землю в оренду та отримувати щорічний пасивний дохід. Деякі проблеми знову ж таки виникають через недосконалість систем інформування населення, що також є прерогативою органів державного управління. Особливо негативним чинником можна вважати високий рівень тіньової економіки та підозрілі операції з передачі землі.

Для вирішення вищезазначених проблем, особливо гальмування прозорого реформування земельних відносин щодо прав власності, з метою забезпечення виваженої та ефективною національної політики, необхідно враховувати наступні рекомендації:

1. Грунтовне та всебічне обговорення та роз'яснення умов роботи аграрного сектору в умовах ринку землі допоможе визначити економічну готовність до активного володіння землею.

2. Використовувати зарубіжний досвід функціонування ринку землі, який показує найвищі та успішні результати та економічно подібний до українського.

3. Продемонструвати важливість реформ у сфері власності на землю відповідно до стратегії розвитку аграрного сектору України.

4. Модернізувати нормативно-правові, інформаційні та організаційні умови впровадження реформи.

5. Забезпечити максимально прозору та об'єктивно зрозумілу візуалізацію даних про техніко-економічні, кількісні та якісні характеристики земель для державного кадастру, а також оцінку розподілу між власниками та користувачами.

6. Розробити чітке офіційне пояснення термінів для спрощення процедур або заснування нотаріальних установ для швидшого та дешевшого супроводу транзакцій.

7. Якомога швидше вдосконалити систему автоматичної оцінки землі, щоб оцінка відповідала реальній ціні землі на ринку.

Лише після реалізації запропонованих заходів національної політики можна розраховувати на успішне створення сприятливих умов для реалізації реформи у сфері прав на землю [21].

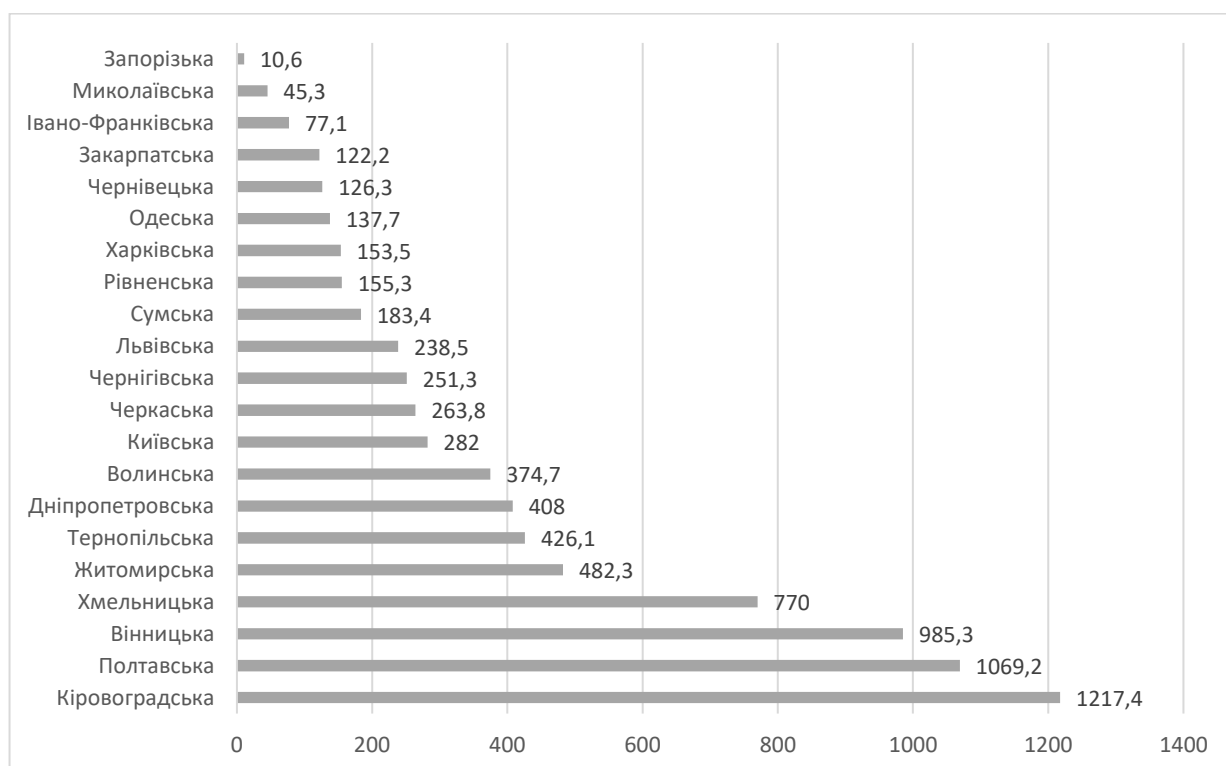


Рисунок 2.8 – Площа відчужених земельних ділянок у період з 24.02.2022-01.11.2022 р., га

Джерело: складено на основі [16]

З початком війни темпи колонізації значно сповільнилися. Однак укладання угод продовжувалося завдяки державній підтримці та податковим пільгам.

В період з 24 лютого 2022 р. і до сьогодні маємо такі показники:

1. Загальна площа відчужених земельних ділянок складає 7 780 га (лідером є Кіровоградська область);
2. Кількість укладених правочинів щодо відчуження земельних ділянок – 4 304 угоди;
3. Середня вартість відчужених земельних ділянок за 1 га – 31 010 грн.

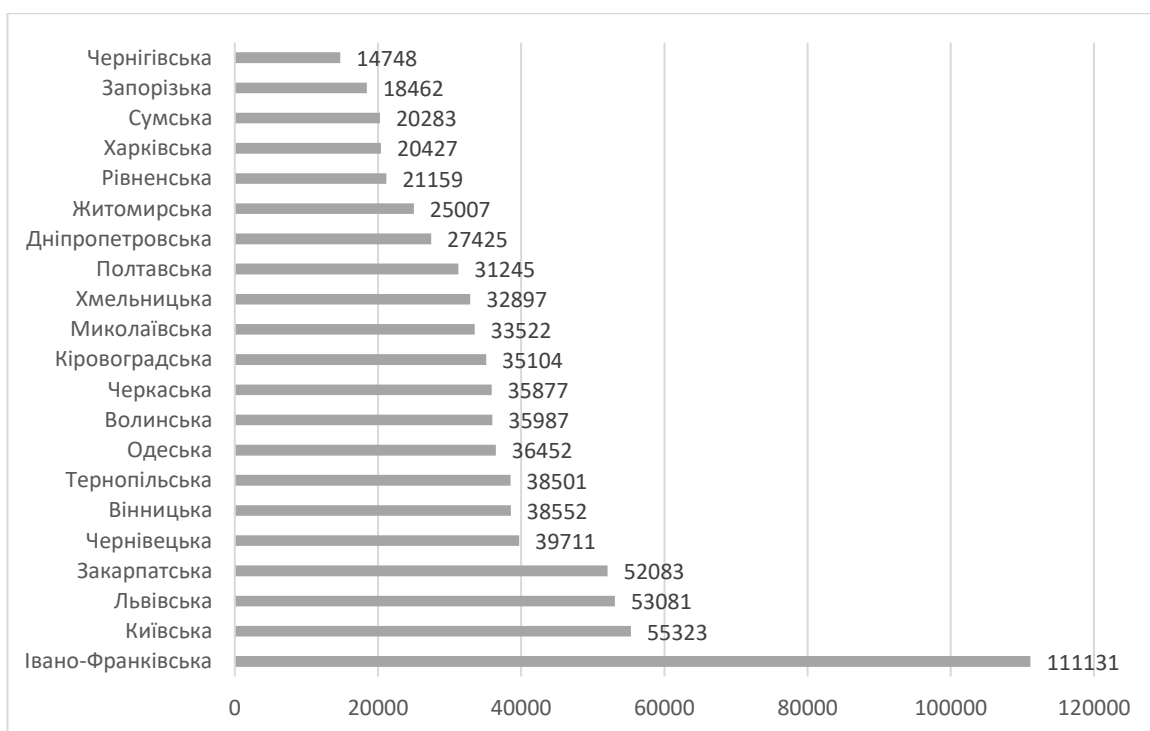


Рисунок – середня вартість відчужених земельних ділянок за 1 га, у грн.

Джерело: складено на основі [16]

За оцінками економічних експертів з початку повномасштабного вторгнення 51 тис. угод купівлі-продажу не були укладені та вважаються

недоотриманим економічним ефектом, а також недоотриманий дохід землевласників оцінили в 4.2 млрд. грн.

Відсутність застою земельної реформи в Україні під час війни це також заслуга уряду. Війна зупинила роботу майже всіх електронних державних реєстрів. Постало питання у відновленні реєстрів. Було прийнято рішення про спрощування отримання земельних ділянок та реєстрації прав на них в умовах воєнного стану [22], а саме:

1. Впровадження державної реєстрації договорів замість державної реєстрації прав (здійснюється районними військовими адміністраціями у Книзі державної реєстрації землеволодінь і землекористувань).

2. Поновлення договорів (договори, термін яких закінчився після введення воєнного стану автоматично поновлюються терміном на 1 рік).

3. Передача землі в оренду агровиробникам (органи виконавчої влади та місцевого самоврядування можуть передавати в оренду для виробництва продовольчої продукції).

4. Землекористувачі та емфітевти мають змогу здавати в оренду с/г земельні ділянки державної і комунальної власності на строк 1 року для виробництва продовольчої продукції.

За перший рік виконано головне завдання – розвінчано всі міфи опонентів зняття мораторію. Власники земельних паїв не кинулися масово за безцінь розпродавати свої землі, і концентрації великих масивів у руках окремих земельних олігархів не сталося. Фактично за рік продано менш як 1% сільськогосподарських земель, що є в Україні [23].

Доопрацьовувати треба систему спрощення процесу оформлення купівлі-продажу землі, у якому велику роль відіграють нотаріуси. Це трохи пригальмовує ринок, оскільки переоформлення земельних ділянок відбувається протягом тривалого проміжку часу.

Тому питання функціонування українського ринку землі залишається актуальним і сьогодні та неминуче потребує плідних науково-практичних дискусій щодо змісту, форми та способу реалізації. Слід пам'ятати, що

сільськогосподарські угіддя в нашій країні становлять понад 70% від загального земельного запасу, тому національні реформи мають бути максимально збалансованими, щоб не втратити основний ресурс – аграрний сектор економіки та щоб він залишався рушієм зростання економіки України. Основна увага має бути приділена формуванню конкурентоспроможності серед потенційних власників нерухомості; гарантуванню захисту прав селян-власників; здійсненню ефективного екологічного контролю, спрямованого на використання власниками екологічно чистих технологій агротехніки та правильне відтворення родючості ґрунтів.

2.2 Регулювання земельних відносин в європейських країнах

При створенні прозорого механізму передачі земель сільськогосподарського призначення важливо враховувати позитивний досвід з-за кордону в цьому питанні. Вітчизняна наука, використовуючи досвід інших країн, знаходить власну національну модель функціонування ринку землі з урахуванням національних особливостей, інтересів та адаптацією до потреб сільськогосподарського виробництва. Цей обіг має забезпечити розподіл землі при передачі земельного фонду бенефіціарним власникам, які самостійно розпоряджаються землею, проживають на землі, на якій розташована земельна ділянка, сприяють розвитку місцевої інфраструктури та поповнюють бюджет. Шлях, який було намічено - нелегкий, і, незважаючи на певний прогрес у цьому напрямку, в Україні все ще існує багато правових та нормативних питань, пов'язаних із земельною реформою, які необхідно зрозуміти та вирішити. Тому для України особливо важливим і корисним є ознайомлення з досвідом розвинених країн світу, де запроваджено ринок землі сільськогосподарського призначення.

При запровадженні ринку землі в Україні варто ознайомитися з досвідом розвинених країн щодо налагодженого ринку землі та визначити можливості його використання в країні. У більшості розвинутих країн за кордоном ринок землі склався давно. Його формування пов'язане зі становленням ринкових відносин, загальним процесом приватної власності на землю, розвитком правової основи існування ринку нерухомості. Після Другої світової війни в цих країнах посилювалося державне втручання та зміни правових норм, спрямованих на задоволення інтересів орендарів у формуванні ринку землі. Держава захищаючи інтереси орендарів, сприяла ефективному використанню землі, активно регулювала ринок землі та умови оренди, створювала ефективну систему контролю за підтримкою зайнятості сільського населення. У Західній Європі ринкова ціна сільськогосподарської землі відносно висока. Це залежить від її економічного значення, специфіки використання, природно-кліматичних умов, екологічних і демографічних факторів, інтенсивності конкуренції на ринку землі тощо. Висока вартість землі дозволяє орендодавцям і орендарям здійснювати іпотеку, збільшуючи інвестиційні потоки та підвищуючи ефективність ринку сільськогосподарських земель. На рисунку 2.1 показано помітні відмінності між цінами на землю сільськогосподарського призначення в різних країнах ЄС.

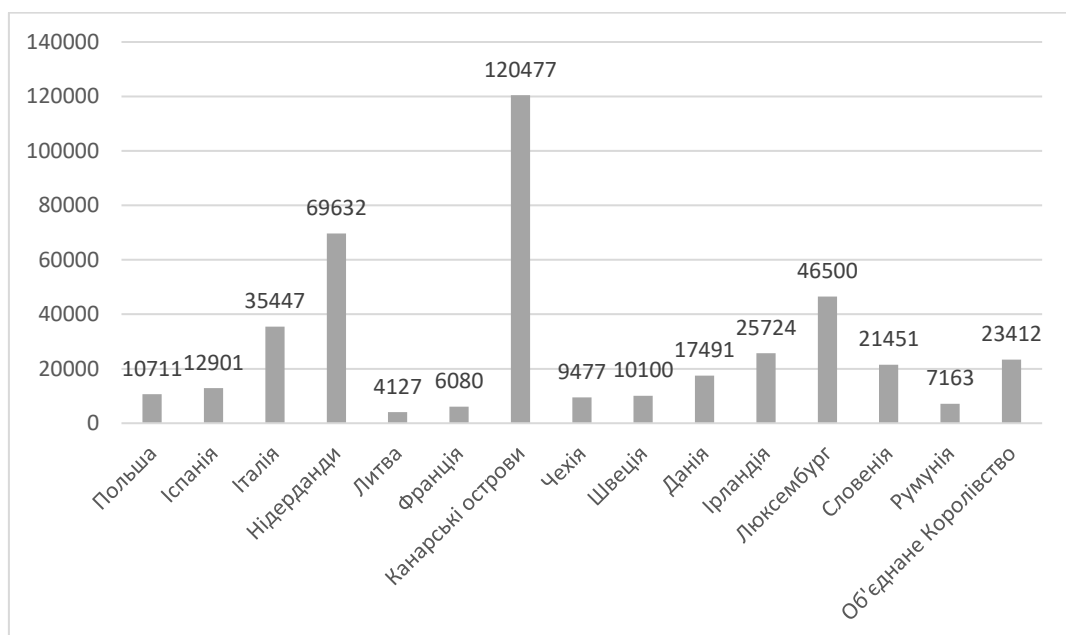


Рисунок 2.1 – Ціна за 1 га землі сільськогосподарського призначення за окремими країнами ЄС, у тис. євро за 2021 р.

Джерело: складено автором на основі [24].

Наприклад, ціна 1 гектара в Нідерландах становить близько 69 тис. євро, в Іспанії приблизно - 12,9 тис. євро, а в Польщі - 10,7 тис. євро., і лише 4,1 тис. євро у Литві. У Франції, Англії, Бельгії, Голландії, Швеції та багатьох інших країнах Європейського Союзу існує вільний ринок земельних ресурсів, і ціна на землю визначається попитом і пропозицією.

У Великій Британії ферми є основною формою організації праці та сільськогосподарського виробництва в сільській місцевості. Крім того, 60% землі обробляється її власниками. Ціна землі є відносно високою, а термін кредиту на купівлю землі не перевищує 10 років [25]. У Греції, Іспанії, Португалії та Італії, де дохід на душу населення низький, фермери працюють на невеликих приватних фермах. У цих країнах приблизно половина фермерів використовують до 2 га землі [26].

Організація земельних відносин у найвпливовіших країнах Європейського Союзу різноманітна. У Німеччині, наприклад, частка фермерів з року в рік зменшується, а кооперативні відносини розширюються. Середній розмір кооперативу в Німеччині становить 652 га. Щоб купити землю, необхідно мати відповідну сільськогосподарську освіту та бути жителем даного району. Загальна площа ділянки не повинна перевищувати середнього розміру ділянки в регіоні. Вартість землі має відповідати середній ринковій ціні землі в цій місцевості. Контроль за якістю ґрунту, дотриманням умов внесення добрив та скошування здійснюють уповноважені спеціалізовані служби. Велика частина землі була здана в державну оренду. Розмір орендної плати залежить від характеру землі. Наприклад, у Баварії розмір орендної плати 450-500 євро за гектар. Більше того, німецькі фермери отримують дотації від Європейського Союзу. Розмір дотацій залежить від якості землі, і він присуджується лише властивостям з рейтингом 10-35. У Німеччині ринок сільськогосподарської землі знаходиться під державним контролем, щоб

запобігти спекулятивній торгівлі землею. Аграрне законодавство країни забороняє дроблення майна і селянської землі у разі зміни власника. Держава контролює передачу землі, сприяє поліпшенню її якості та надає пільги орендарям.

На французькому ринку сільськогосподарської землі немає обмежень щодо кількості землі, якою може володіти власник. Найбільша площа оренди для орендарів – 200 га. Якщо орендар хоче збільшити орендовану площу зі 100 га до 150 га за рахунок сусідніх об'єктів, він має подати відповідну заяву до міської ради, яка надасть оголошення. Якщо є орендар, який має менше землі, ніж перший (незважаючи на нижчу орендну плату), останній ділиться землею. Цікавим є французький досвід створення акціонерних товариств САФЕР, які купують землю у власника, а потім її продають. Ці товариства спрямовані на підвищення рівня життя сільгоспвиробників та забезпечення роботою фермерів, вони майже не приносять прибуток. Купуючи землю у САФЕР, покупець не сплачує податок на нерухомість, який складає 45%. Землю продають тим, кому потрібно примножувати свої земельні угіддя, а не тим, хто платить більше. САФЕР вперше мав право першочергово придбати землю у 1962 році. Звичайно, ріелторів це не влаштовує, але така політика дає можливість покупцям земельних ділянок. Будь-який договір купівлі-продажу землі сільськогосподарського призначення потрібно надіслати САФЕР, яке, в свою чергу, протягом двох місяців перевірить, чи придбає компанія землю. Якщо ціни на землю занадто високі, САФЕР залишає за собою право знизити ціну, якщо знайдеться покупець. Ці заходи вживалися в контексті боротьби із земельною спекуляцією [27].

Продаж земель сільськогосподарського призначення товариство організувало через тендери. Технічний комітет сайту відбирає бажаючих придбати землю на основі опублікованих компаніями пріоритетів. Ціни на землю визначаються спеціально створеними нормативами. Продаж землі сільськогосподарського призначення відбувається за принципом прибутку для майбутнього власника та землі, а не за переплатою. Окрім права втручання на

ринок землі, SAFER також займається процесами оренди. Вони надають послуги, знаходять власникам землі орендарів, приймають земельні ділянки, передані власниками виробникам сільськогосподарської продукції, тощо. У Франції щорічно продається 500 тис. га сільськогосподарських угідь. З цієї кількості САФЕР купує та перепродає від 80 000 до 100 000 гектарів, одну п'яту французького ринку сільськогосподарських земель [28]. Товариство не продає ділянку відразу після купівлі, а чекає, наприклад, поки сусід по ділянці продасть свою ділянку. Іноді доводиться чекати 3-4 роки, а процес недешевий. Створення в Україні такої асоціації, як САФЕР, дозволить запобігти багатьом помилкам у реалізації ринку землі, допоможе встановити фіксовані ціни на землю сільськогосподарського призначення, запобігти дробленню земельних паїв, створити єдину національну базу сільськогосподарських земель, захистити малі та середні підприємств, запобігання безробіттю внаслідок збільшення чисельності сільського населення [29].

Формою організації господарської діяльності та створення робочих місць у сільській місцевості у Нідерландах є малі широко спеціалізовані ферми та великі вузькоспеціалізовані ферми. Ціни на землю сільськогосподарського призначення в сільській місцевості відносно високі. Держава дає змогу отримувати дотації фермерам. Їх отримують за виробництво екологічно чистої продукції.

Зарубіжний досвід показує, що країни, де основними виробниками сільськогосподарської продукції є малі сімейні ферми, мають найвищу врожайність з одного гектара. Цей показник приблизно у 5-10 разів вище, ніж в Україні. Такими країнами є Німеччина, Нідерланди та Франція. У країнах Східної Європи нижчі ціни на землю сільськогосподарського призначення. Відповідно, законодавство цих країн накладає обмеження на придбання землі, що буде перебувати у власності іноземних держав. Це пов'язано з тим, що ринок землі знаходиться в зародковому стані, а створення земельного кадастру ще не завершено; система реєстрації власності недосконала; необхідна консолідація землі; ціни на землю в рази нижчі, ніж у розвинутих країнах ЄС;

доходи громадян Східної Європи більш низькі у порівнянні з Західній, саме через це вони не можуть рівноцінно конкурувати на ринку землі [30].

Земельний ринок у країнах Центральної Європи характеризується роздробленістю землі та наявністю великої кількості власників без сільськогосподарської освіти чи досвіду ведення сільського господарства. Істотним недоліком є відсутність застав іпотечних кредитів. Усі ці фактори знижують продуктивність аграрного сектору економіки та ринок землі стає неефективним. Питання ринку землі є особливо актуальним для країн з перехідною економікою, в тому числі для України.

Досвід земельних відносин у країнах Центральної Європи (Польща, Угорщина, Чехія) цікавий тим, що ринкові відносини сформувалися зовсім недавно. У цих країнах до 1990-х років власність на землю контролювалася адміністративно, а власність на землю мала дві форми: державну власність і кооперативну власність. Через різні національні умови ці країни розвинули власні характеристики землеволодіння. Основна відмінність між країнами Центральної та Східної Європи полягає в кількості сільськогосподарських земель, що продаються на ринку, тобто, кількість договорів передачі майна. У Центральній Європі цей показник перевищує. Це можна пояснити процесом побудови ринкових відносин у Східній Європі.

Угорщина щорічно поновлює 2,5 мільйона договорів на зміну власника землі, а це майже 27% від загальної кількості привласнених ділянок. У свою чергу, Польща має 1,4 мільйона контрактів (5,6%), а Німеччина - 1,5 млн. транзакцій, тобто, частка укладених договорів становить лише 3,0% від загального обсягу [24].

Реформи землеволодіння в країнах Центральної та Східної Європи показують, що передача землі у приватну власність відбувається в межах первинного землеволодіння або як компенсація за іншу землю. У цих країнах встановлено максимальне право власності на землю та заборонено передачу землі іноземцям. Купівля-продаж землі відбувається під наглядом місцевої влади, при цьому передача, спадщина та передача землі реєструються у

встановлений термін. Найпоширенішою формою управління в цих країнах є сільськогосподарські кооперативи, де земля є приватною власністю учасників цього кооперативу. Виведено, що щорічно продається 1% сільськогосподарських угідь у світі, а 70% цих земель здається в оренду, а саме, в довгострокову оренду. 70% землі в іпотеці, саме не в банківській іпотеці, а в оренді [24].

Частка орендованих сільськогосподарських угідь у загальному обсязі використання сільськогосподарських угідь у більшості країн ЄС зростає. Відносини власності в європейських країнах регулюються цивільним законодавством, яке визначає основні принципи державного нагляду за орендою сільськогосподарських культур. Характер державного регулювання землеволодіння залежить як від національних особливостей, так і від більш загальних чинників, таких як безпека землі та бажання зберегти землю в руках кінцевих власників. В аграрній політиці окремих країн, з одного боку, вживалися заходи щодо запобігання надмірній концентрації земель. Необхідними умовами для отримання права оренди або купівлі часто є те, що орендар або покупець є місцевим жителем, має професійну освіту, досвід роботи та необхідні ресурси для ефективного використання землі, набуті шляхом володіння чи користування нею [30].

Велика Британія має великий досвід в організації оренди земель сільськогосподарського призначення. Майже 90% сільськогосподарських угідь країни було здано в оренду на початку 20 століття. У Великобританії претенденти віком від 35 до 40 років з початковим капіталом, хорошими фермерськими навичками та міцним здоров'ям мають пріоритет при оренді землі сільськогосподарського призначення. Добросовісні орендарі отримують пільговий режим при продовженні договору оренди. У 2021 році у Великобританії в оренді знаходилося близько 40% сільськогосподарських угідь. У Німеччині майже половина орних земель здається в оренду. У Бельгії орендарі сільськогосподарських земель мають право на компенсацію за інвестиції в покращення стану землі після закінчення терміну договору

оренди. Орендар має переважне право на купівлю при продажі орендованого майна. Також нащадки орендаря мають право продовжити оренду в разі його смерті. У цій країні 70% сільськогосподарських угідь здається в оренду. Мінімальним терміном оренди вважають 9 років, а максимальним – 27 років.

У Франції держава суворо контролює використання сільськогосподарських земель. Оренда тут – спосіб закріпити сімейне господарство. У разі виявлення нецільового використання землі держава може примусово передати її від одного орендаря до іншого. Земельний закон передбачає, що договір оренди землі припиняється, коли орендар досягає пенсійного віку, земля не обробляється належним чином або власник землі хоче розпочати сільськогосподарське виробництво. На рисунку 2.2 продемонстровано ціновий розподіл за оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення по регіонах Європейського союзу терміном на 1 рік користування. Такі ціни є середньостатистичними.

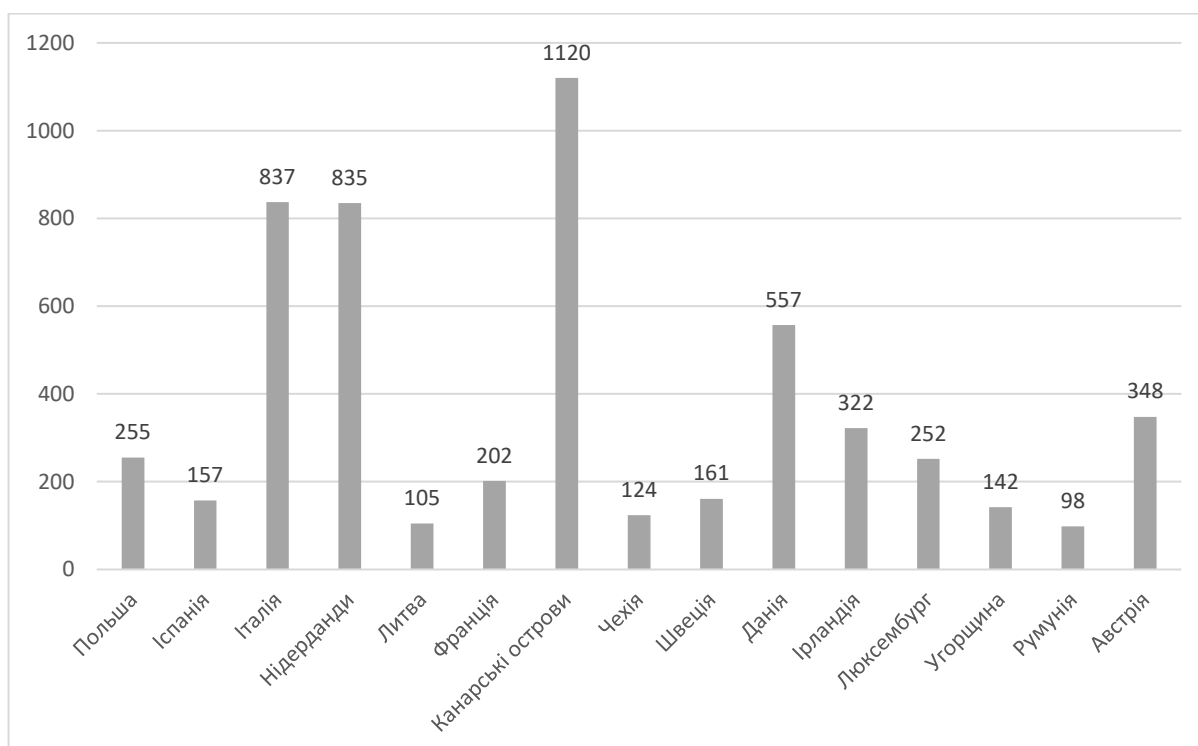


Рисунок 2.2 – Середньостатистична ціна оренди землі сільськогосподарського призначення на рік по окремих країнах ЄС, у євро.

Джерело: складено автором на основі [24].

У Нідерландах оренда сільськогосподарських земель регулюється державою. Термін дії цих угод складає від 6 до 12 років. Подальші дії відбуваються автоматично. Право на покращення власності, зміну орендаря та розірвання договору дуже обмежені. Вартість орендованої землі становить 60% від вартості необробленої землі на момент продажу [31; 32].

На рисунку 2.2 продемонстровано ціновий розподіл за оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення по регіонах Європейського союзу терміном на 1 рік користування. Такі ціни є середньостатистичними.

Орендна плата за 1 га сільськогосподарської землі в країнах ЄС різна. Станом на 2021 рік орендна плата за 1 гектар землі в Нідерландах - 835 євро, у Данії - 557 євро, в Австрії - 348 євро, а у Франції - 202 євро, в Угорщині - 151 євро, у Литві - 105 євро, а ось в Україні всього 41 євро [33]. Слід також зазначити, що спосіб оренди землі сільськогосподарського призначення різниться. Наприклад, у Великій Британії, Нідерландах та Німеччині переважає грошова форма орендної плати, а в Данії – переважно грошово-натуральна.

Досвід країн ЄС показує, що домінує не лише попит і пропозиція, а й частковий адміністративний контроль та розвинені механізми відновлення економіки, які створюють розвинутий ринок землі. Особливо в Данії, щоб отримати дозвіл на купівлю землі сільськогосподарського призначення, покупець повинен подати документи, що підтверджують його здатність здійснювати сільськогосподарську діяльність (фінансову, технічну, професійну) та стежити за екологією та родючістю землі. Перед підписанням договору купівлі-продажу землі покупець повинен надати довідку про сільськогосподарську освіту та подати письмове зобов'язання працювати на придбаній землі не менше восьми років. Відповідно до законодавства Данії, фермер позбавляється цього права, якщо він не виробляє достатньо сільськогосподарської продукції та не проживає в країні знаходження земельної ділянки [34]. Національне регулювання ринку сільськогосподарських земель у деяких країнах ЄС включає ціни, податки та

кількісні обмеження щодо продажу, купівлі та використання таких земель. Як зазначалося раніше, у Данії та Німеччині основними сферами державного регулювання земель сільськогосподарського призначення є надання обов'язкової сільськогосподарської освіти, та проживання на території розміщення фермерського господарства. Для Данії, Німеччини, Іспанії, Франції та Угорщини характерна заборона занадто високої щільності земель. Надмірна фрагментація сільськогосподарських ділянок є неприйнятною в Данії, Німеччині, Ірландії, Італії, Іспанії, Нідерландах, Норвегії, Португалії та Франції. Крім того, Норвегія надає гранти кваліфікованим фермерам, щоб вони могли оселитися в сільській місцевості. У Великій Британії, Бельгії, Данії, Італії, Нідерландах, Німеччині, Франції, Швеції та Чехії діють обмеження щодо використання земель сільськогосподарського призначення не за цільовим призначенням. У країнах Центральної Європи – Болгарії, Чехії, Литві, Польщі – іноземцям заборонено відчужувати їхню землю.

Тому, як показує дослідження, національне регулювання ринків сільськогосподарських земель у державах-членах ЄС спрямоване на захист землі, запобігання надмірній концентрації або розпорошенню землі та продаж землі переважно фермерам, які мають досвід сільськогосподарського виробництва та проживають у країні.

Тому, аналізуючи суперечливий досвід найбільш згадуваних країн щодо проведення земельної реформи, стає зрозуміло, що у світі не існує універсальної стратегії чи рецепту успіху. Водночас перехід до форм приватної власності та лібералізація територіальних відносин не були такими страшними, як вважалося українцям. Кожна з проаналізованих країн пройшла складний етап аграрної реформи і зараз має різні результати. Кожна країна запустила ринок землі з різними цілями та функціями. Тому перед тим, як вживати конкретних заходів, необхідно розібратися, що таке земля для держави, і як повинен функціонувати її вільний обіг.

Отже, основними результатами аналізу є такі висновки:

1) Міжнародний досвід земельної реформи є суперечливим, і багато інноваційних та ефективних заходів, запропонованих Україні, таких як земельні банки та подібні схеми, не завжди виявлялися ефективними. Пріоритет, який мають мати земельні банки при купівлі землі у громадян та продажу чи оренді за власним бажанням, це захист власника від шахрайства з одного боку та створення умов для зловживання своїми посадовими можливостями для представників влади з іншого.

2) Україна не буде наслідувати міжнародний досвід без якісного пристосування до наших умов. Польща, Франція чи будь-яка інша країна не дасть нам рецепту успіху. Нам потрібно вивчати досвід інших країн, але лише розуміючи, чого ми прагнемо досягти земельною реформою, ми можемо допомогти визначити конкретні кроки земельної реформи в Україні.

3) Ринок землі сам по собі не є метою вторинного перерозподілу власності на земельні ресурси (після приватизації), а має реалізовуватися відповідно до довгострокової стратегії розвитку сільського господарства та села. Україна має визначити головне: ефективне виробництво чи добробут фермерів.

2.3 Соціально-економічні наслідки впровадження обігу сільськогосподарських земель в Україні

Однією з найбільших проблем у забезпеченні ефективності земельної реформи в Україні є наявність «тіньового ринку землі» та масових корупційних зловживань, які дозволяють особам незаконно отримувати землю. Через корупційні зловживання у територіальних відносинах держава втратила мільйони гектарів. Функціонування тіньового ринку передачі землі призвело до низьких надходжень до бюджету, що зумовило необхідність розробки комплексу заходів щодо зменшення земельної корупції та посилення

діяльності правоохоронних органів та всіх суб'єктів боротьби із земельною злочинністю. Державні службовці, які уповноважені приймати певні рішення щодо землі через зловживання, що призводять до незаконного заволодіння землею, тепер також залучені до роботи [35].

Серед цих зловживань, зокрема, укладення договорів про спільну діяльність на користування громадськими та державними землями, змова з владою щодо добровільного заволодіння державними та громадськими землями, використання інструментів «безоплатної приватизації» для відчуження землі є:

1) Заключення договорів про спільну діяльність громадського та державного землекористування, особливо між громадськими та державними підприємствами та приватними підприємствами. Статті 1132–1143 Цивільного кодексу України та стаття 176 Господарського кодексу України встановлюють особливий вид договору, який дозволяє обом сторонам вести торгівлю без створення єдиного товариства. Передбачуваною метою придбання землі є, таким чином, спрямування внесків сторін у спільну діяльність для отримання прибутку чи інших цілей. Здійснення цієї діяльності теоретично означає реалізацію проектів на землі державних і комунальних підприємств і розподіл прибутку між власниками. Але виявляється, що власникам це зовсім не вигідно, адже вони стають частиною тіньового обігу і зазвичай поглинаються посередниками та чиновниками.

2) Добровільне вилучення за погодженням із посадовими особами земель державної та громадської власності є однією з найпоширеніших форм сумісного використання земель державної власності. Таким чином, особа незаконно займає землю та використовує її без правових підстав (наприклад, для здійснення на ній певної прибуткової діяльності). Проте держава не отримує надходжень до бюджету за таку діяльність, що можна вважати збитковим. Ці зловживання часто є наслідком спільної протиправної діяльності та корупційних елементів за участю груп інтересів та представників місцевої влади.

3) Використання інструментарію безоплатної приватизації, щоб вивести активи з країни. Стаття 118 Земельного кодексу України «Порядок безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами» регулює порядок подання документів громадянами, зацікавленими у приватизації землі. Однак на практиці це правило призвело до широкомасштабної корупції та зловживань, що коштувало державі сотень тисяч гектарів землі. Хоча процес безоплатної приватизації тривав довго, діяльність із запровадження єдиного обліку громадян, які купують землю в рамках цього процесу, була марною.

Відсутність прозорого контролю за приватизацією державної землі має небезпечні соціальні наслідки. Аграрна реформа в Україні триває з 1991 р. Процес викликав багато дискусій між прихильниками та противниками та характеризувався певними порушеннями. Земельна реформа також створила економічні, організаційні, правові та інші соціальні основи для впровадження різних форм управління. Ці процеси формують територіальну структуру держави, яка може прийняти ефективну господарську діяльність. Очевидно, що проблему незнання громадянами механізмів антикорупційного захисту, які запроваджено у сфері територіальних відносин, можна вирішити лише на рівні кримінального законодавства.

Громадяни, які мають намір передати землю сільськогосподарського призначення, ризикують бути втягнутими в такі корупційні злочини проти власної волі. Власники землі повинні добре розуміти свої законні права на землю та можливості їх реалізації. Успішне впровадження земельної реформи в Україні напряду залежить від підвищення рівня обізнаності громадян щодо правових інструментів захисту своїх законних прав на землю. Для цього потрібні механізми підтримки, які можуть підвищити правову обізнаність громадян щодо правового регулювання територіальних відносин. Це питання стосується муніципальної та приватної землі. Питання передачі земель сільськогосподарського призначення з державної у громадську власність регулюється постановою Кабінету Міністрів України «Питання передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності

у комунальну власність об'єднаних територіальних громад » № 60-р [36]. Відповідним указом встановлюється перелік земель сільськогосподарського призначення, які перебувають у державній власності в Україні, а передача земель сільськогосподарського призначення Державною службою України з питань геодезії, картографії та кадастру сільськогосподарських земель можлива лише за згодою територіальних громад.

Унітарні органи місцевого самоврядування мають значні перспективи щодо управління земельними фондами сільськогосподарського призначення та іншими спеціальними землями у своїх межах. Сьогодні існує потреба посилити здатність громад ефективно розпоряджатися наявними у них земельними ресурсами. У перспективі місцеве самоврядування отримає близько 2 мільйонів гектарів землі. Правових ситуацій і спірних моментів, пов'язаних з управлінням земельним фондом, чимало. Відомо, що представники приватного сектору, нотаріуси, судді, адвокати, землевпорядники, нотаріуси та спеціалісти місцевого самоврядування, які працюють у сфері територіальних відносин, гостро потребують підвищення кваліфікації у сфері земельних відносин та праці. кон'юнктури українського ринку землі. У зв'язку з цим було б доцільно створити освітні науково-консультативні центри, які б надавали правову допомогу розвитку громад на об'єднаних територіях різних регіонів України.

Діяльність цих центрів має бути спрямована на підвищення правової свідомості шляхом підвищення дієздатності громадян-суб'єктів територіальних відносин та об'єднання органів самоврядування у сфері територіальних відносин. Цей процес може бути забезпечений правильним змістом правової навчальної діяльності. Можна сміливо стверджувати, що своєчасне реагування на трансформацію суспільних відносин в умовах функціонування ринку землі України сприятиме ефективній реалізації земельних реформ. Така реакція має бути комплексною та має стосуватися двох ключових питань, а саме включення правових заборон, особливо кримінальних, для вирішення нових суспільних небезпек у територіальних

відносинах; забезпечення організацій, метою яких є підвищення кваліфікації всіх суб'єктів у сфері територіальних відносин і дидактичних заходів.

Вагомі завдання покладені на правоохоронні органи, які є ключовими суб'єктами боротьби зі злочинністю у сфері територіальних зв'язків України. Враховуючи успішний міжнародний досвід, розробка алгоритмів узгоджених дій з громадянами та чиновниками допоможе мінімізувати прояви корупції з боку країни. Поширеність земельної корупції в Україні підтверджується діяльністю державних службовців, представників органів місцевого самоврядування, вищих посадових осіб та суддів. Для скасування «тіньового ринку землі» в Україні необхідні прозорі земельні аукціони та механізми реєстрації землі державними нотаріусами. Для найбільш ефективного вирішення спірних питань у земельних спорах судам необхідно застосовувати судову практику країн ЄС на всіх стадіях судового розгляду в процесі судового провадження. Євросудові стандарти віддають перевагу розробці альтернативних моделей вирішення спорів для зменшення навантаження на суди та сприяння їх розвитку для сприяння менш формальним моделям вирішення спорів.

Дані аналізу свідчать, що за час функціонування відкритого ринку землі в Україні найбільше розкрадалися землі ведення товарного сільськогосподарського виробництва та селянських господарств загальною кількістю 22 031 ділянок та площею 59 740 гектарів. Тим часом, в рамках запуску операції ринку землі, уряд 22 вересня 2021 року затвердив №1013 «Деякі питання підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису)», створений Держгеокадастром. Метою ухваленого документа є забезпечення відкритості та прозорості проведення земельних торгів у формі електронних аукціонів з продажу та передачі земельних ділянок різних форм власності. Тепер купівля відбувається в режимі реального часу у вигляді електронних аукціонів, що відбуваються в мережі Інтернет через Національну систему електронних торгів. Аукціони проводяться на підставі

договору між організатором аукціону та оператором електронного торгового майданчика. Це дуже важливо що покупець засвідчує себе згідно з рішенням перед підписанням нотаріально акту про передачу земель сільськогосподарського призначення

Вважаємо, що майбутнє правове регулювання передачі земель сільськогосподарського призначення матиме позитивні соціально-економічні наслідки: повне впровадження права приватної власності на сільськогосподарські землі громадянам України; визначення цільової ринкової вартості земель сільськогосподарського призначення в процесі господарського обороту та капіталізації землі; створення економічних переваг для економіки України з метою залучення додаткових кредитів в аграрний сектор; створити умови для раціонального перерозподілу земель сільськогосподарського призначення та оптимізувати їх використання; забезпечення прозорості операцій із землею та підвищення економічного добробуту людей.

Припустимо, що сільські громади у співпраці з фермерами, державною адміністрацією не розробляють стратегії подальшого розвитку в контексті відкритого ринку землі. Ми повернемося до переваги великого агробізнесу, який буде купувати землю у дрібних пайовиків і розширювати свої господарства швидше, ніж дрібні фермери. Зараз добре відомо, що в багатьох селах наявність великих ферм не означає створення нових робочих місць чи розширення інфраструктури, оскільки сучасні агротехніки не є інтенсивними у людських ресурсах. Це один із найбільших і найважливіших недоліків створення ринку сільськогосподарської землі. Дуже ймовірно, що малі та середні фермери не можуть дозволити собі фінансово конкурувати з великими гравцями. Це прискорить наступну фазу: «падіння» села. У результаті сільські жителі будуть масово мігрувати в міста, які не зможуть забезпечити їх ні житлом, ні роботою. Вихід із гри малих та середніх агропідприємств, це ынгими словами - дестабілізація економіки.. Це можливо, якщо держава не буде підтримувати малих і середніх фермерів. Щоб цього не сталося,

необхідно розробити стратегічний план, або, як сьогодні називають, дорожню карту існування українського ринку землі. Стратегічна проблема полягає в тому, що в ідеї відкриття ринку землі немає «власників», немає замовників, немає кому намалювати дорожню карту і донести її до всіх гравців. Навіть якщо його не існувало на початку, сьогодні хтось має бути частиною цього.

Деякі з проблем, з якими стикаються фермери, включають:

- Малі фермери не мають доступу до землі;
- складність нотаріального провадження;
- роль громади занадто мала;
- рейдерство;
- Земельна монополія.

Купівля землі для дрібних власників досить вимоглива, особливо з фінансової точки зору. Зараз є банківські кредити, але вони недешеві: 12% річних. Банкіри кажуть, що державна кредитна схема 5-7-9, запроваджена під час пандемії, користується популярністю, тож цільова схема субсидування фермерських господарств також буде користуватися великим попитом. Держава має запровадити схеми кредитування окремих категорій виробників та підтримувати експортні схеми для переробників сільськогосподарської продукції. Зростає вартість землі: зростає ринок, зростає ціна, і це добре, тому що має бути стимул для розвитку бізнесу. Аграрії скаржилися на громіздкі процедури та дорожнечу нотаріального оформлення угод. У багатьох випадках земельна ділянка просто не зареєстрована або реєструється неналежним чином, що створює різноманітні перепони у спробах вирішити закон на користь справжнього власника. Суми з нотаріальної послуги від 10 до 15 тис. грн можуть налякати дрібних фермерів, але єдиний можливий захист від шахраїв – юридичне оформлення. Тепер роль громади має бути значно збільшена, оскільки їй надано велику владу щодо визначення долі нації. Сюди входить земля, розташована на території громади, яка наразі належить державі або не має чіткого права власності. Багато фермерів скаржаться, що громадам не вистачає компетентності та вони не мають достатньо ресурсів для

прийняття рішень не через ризик корупції, а тому, що вони не мають достатньо ресурсів для виконання своєї роботи. Виходом може бути об'єднання зусиль самих громад, країн, експертних організацій тощо для реалізації програм інформування громади та підвищення потенціалу щодо нових принципів землеустрою. Усі учасники погоджуються: чим прозоріший процес, тим менший ризик. Великою причиною рейдерства в Україні є те, що багато виробників з різних причин не завжди належним чином легалізують своє майно, зокрема землю. Запуск ринку нерухомості – це можливість частково обмежити всіх гравців цієї «конкуренції». Держава не має окремого ресурсу проти рейдерів, тому, якщо йде пряма атака, потрібно телефонувати 102, телефонувати юристу, телефонувати правозахиснику, якнайшвидше повідомляти свою громаду, а потім – громадськість, через ЗМІ. У багатьох селах землю використовує агрофірма, місцевий «малий монополіст». Ця неофіційна монополія підриває ринок оренди землі: власники паїв не мають іншого виходу і здають таким компаніям землю за копійки. Те ж саме відбувається з відкриттям ринку купівлі-продажу: якщо майже вся земля належить юридичній особі, її вільний відпочинок стає марним. Навіть якщо власник відмовляється здавати землю в оренду або продавати компанії, земля, що знаходиться у власності юридичної особи, лише обробляється та використовується без винагороди. Методи, якими користувалися бізнесмени в 1990-х роках (погрози, маніпуляції, обман), погіршили все. Не може допомогти навіть місцева влада, яка часто «втомлена» від компанії. Також зустрічалися випадки, коли ці компанії прагнули орендувати землю у власників на термін від 50 до 99 років до відкриття ринку землі. Все це підтверджує стару економічну істину: монополія руйнує всі ринки, навіть такий маленький. Потрібні виїзні освітні конференції, де юристи могли б у дуже доступний спосіб розповісти землевласникам про їхні права та відомі недобросовісні дії комерційних компаній щодо фермерів.

Нинішня модель розвитку аграрного сектору виявилася надзвичайно крихкою. Він базується на ефекті масштабу, характері сировини та

спотвореній структурі сільськогосподарського виробництва: великі корпорації (насамперед сільськогосподарські організації) спеціалізуються на рослинництві, вирощуючи високорентабельні та швидкозростаючі культури, а малий бізнес, фермери та домогосподарства займаються у трудомісткому тваринництві, при вирощуванні плодів і овочів, ягід. Крихкість цієї моделі була продемонстрована під час широкомасштабних війн [37]. Російська агресія виявила й інші негативні наслідки української аграрної моделі, функціонування великомасштабного виробництва аграру надзвичайно ускладнене через порушення ланцюгів поставок, екологічні катастрофи на племінних підприємствах, блокування ринків збуту тощо.

Основні недоліки аграрного сектора включають:

- нездатність проводити польові роботи в зонах конфлікту;
- блокування експорту морської сільськогосподарської продукції, що впливає на рентабельність вітчизняних агровиробників та зменшує експортні надходження;
- руйнування інфраструктури виробництва, переробки та зберігання сільськогосподарської та харчової продукції;
- погіршення забезпеченості агропромислового комплексу матеріально-технічними ресурсами;
- проблеми з продовольчим постачанням окупованого та маргіналізованого населення.

Незважаючи на вищезазначені перешкоди, український агробізнес продемонстрував стійкість і здатність протистояти зовнішнім екологічним викликам і загрозам, причому фермери та приватні господарства відіграють ключову роль у забезпеченні населення сільськогосподарською та харчовою продукцією, захисті та розвитку місцевих ринків і ланцюгов продовольчих поставок.

Україна продемонструвала свою здатність вирощувати зернові культури для внутрішнього споживання та міжнародних ринків, які залежать від України щодо продовольства.

Станом на 9 вересня 2022 року зібрано 25,9 млн тонн зерна нового врожаю, За даними Мінагрополітики України. Торгова інформація свідчить, що з початку 2022/2023 маркетингового року станом на 19 вересня 2022 року Україна експортувала 5,291 млн тонн зерна, у тому числі 3,174 млн тонн кукурудзи (60% від загального обсягу поставок) і 1,651 млн тонн пшениці (31,2 %) та 447 тис. т ячменю (8,4 %) [16].

Тому в складних економічних умовах, незважаючи на всі труднощі та військову агресію, аграрний сектор став чи не єдиною галуззю української економіки з хорошими умовами для розвитку і може стати локомотивом відновлення всієї національної економіки за умови, що національна сільськогосподарська політика та фінансова підтримка будуть відповідними. Для відбудови національної економіки в майбутньому уряд сформулював план оновлення України на 2022-2032 роки, згідно з яким основною місією оновлення України є «сильна європейська держава – магніт для інвестування ноземцями».

Документ спрямований на прискорення сталого економічного зростання та визначає низку національних планів для досягнення ключових результатів. У рамках програми «Розвиток галузей економіки з доданою вартістю» пропонуються проекти, пов'язані з сільською економікою, реалізація яких потребуватиме інвестицій у розмірі 36,6 млрд дол. США, а саме:

- розвиток переробної галузі (крохмалі, сиропи, глютен, лецитин, протеїни, премікси, м'ясо, молоко) - 10,2 мільярда доларів ;
- Будівництво 1 млн га зрошувальних систем – 4 млрд грн.;
- Розвиток сільськогосподарської продукції з високою доданою вартістю (овочі, фрукти, ягоди, насіння) – 7,7 млрд дол. НАШ;
- Відновлення пошкоджених земель - 1,6 млрд дол. НАШ;
- Збільшення виробництва м'яса, молока, яєць - 5,5 млрд дол. НАШ;
- Сприяння переходу до «зеленого» зростання в агропродовольчому секторі – 1,1 млрд дол. НАШ;

– швидке відновлення роботи 10,5 тис. сільськогосподарських підприємств у післявоєнний час – 6,5 млрд дол. [38].

Сильна сторона плану відновлення полягає в тому, що визначені вагомі аргументи для невідкладних заходів і адекватної оцінки потреб у фінансуванні у 2022 році, тобто уряд виділив програми надзвичайних ситуацій, пов'язані з наданням варіантів фінансування сільськогосподарських виробників і можливостей зберігання їх продукції.

З метою ресурсного забезпечення сільгоспвиробників Міністерство аграрної політики та продовольства України розробило систему безоплатних дотацій для аграріїв, яка затверджена постановою Кабінету Міністрів України. Проекти включають садівництво, ягідництво, виноградарство та розвиток тепличного господарства.

Вони покликані підтримати бізнес, сільгоспвиробників, створити робочі місця та забезпечити продовольчу безпеку. Система часткової компенсації витрат на будівництво теплиць передбачає дотації в розмірі 5-7 млн грн при загальному бюджеті 7 млрд грн. Учасниками програми можуть бути як приватні підприємці, так і агропідприємства та фермерські господарства, які мають у власності чи оренді землю.

Станом на 9 вересня 2022 року Міністерство аграрної політики та продовольства України підписало 25 розпоряджень про надання допомоги на загальну суму 109448 тис. грн. Наразі агрофірми висаджуватимуть сади від 1,34 до 25 га. Розмір дотацій аграріям коливається від 360 тис. до 10 млн грн на одержувача. Загальна площа насадження становить 257,44 га. Загальна сума грантів становить 75 млн 208 тис. грн. [16].

Навіть під час повномасштабного вторгнення агресора багато гравців аграрного ринку надавали свої інструменти для підтримки виробничої діяльності сільгоспвиробників. У цьому сенсі варто виділити USAID (Агентство США з міжнародного розвитку), яке впроваджує такі заходи:

1) Програма USAID «Розвиток сільського господарства та сільських районів» розрахована на п'ятирічний період (до 2024 року) загальною

вартістю 35 мільйонів доларів США. Щорічно американські виробники в 13 регіонах країни надають агрономічну підтримку 3000 фермерам, які особливо постраждали від війни.

2) Проект «Кредитні ресурси для сільгоспвиробників» розрахований на 7 років (до 2023 року) і загальною вартістю 8,9 млн. доларів США. Кредитні партнери USAID пропонують нові кредити малим фермерам.

3) Програма Agricultural Resilience Initiative (AGRI) вартістю 100 мільйонів доларів США. Метою ініціативи AGRI має стати зміцнення механізму експорту української агропродукції.

4) Програма «Підтримка ММСП зернової галузі в доступі до послуг зі зберігання та сушіння зерна» – стратегічний напрямок підтримки сільськогосподарського виробництва зерна та товарних культур шляхом надання додаткових можливостей та послуг з переробки та сушіння зерна. Зберігання зерна розширює товарність вирощеної продукції та підтримує сталість сільськогосподарської діяльності, що гарантує продовольчу безпеку країни в умовах воєнного часу [39].

Засновники та керівники проекту «Hard Skills Consulting» наголошують не лише на доцільності експорту продовольства, а й на забезпеченні переробки сільськогосподарської сировини та визначенні пріоритетів економічного розвитку агросектору. Конференція «Трансформація бізнесу на агропродовольчому ринку: пошуки доданої вартості», яка запланована на 15 грудня 2022 року, буде присвячена практичним викликам розробки стратегічного плану економічної трансформації та механізмів модернізації. Будуть розглянуті дев'ять випадків, коли переробники створюють додану вартість у секторі. Ці випадки стосуються сільськогосподарських компаній, які вже почали переробку сільськогосподарської продукції, підприємств харчової промисловості, орієнтованих на аграрний ринок, і майбутніх інвесторів у аграрну та харчову промисловість [40].

За словами представників Європейської торгової асоціації, аграрний сектор воєнного часу визначив три пріоритети:

- 1) розвиток експортної логістики;;
- 2) зберігання врожаю;
- 3) Кредитно-фінансові канали для аграрного сектору.

За словами представника Європейської Бізнес Асоціації, розвиток агробізнесу в післявоєнний період характеризувався розвитком переробки, зростання доданої вартості, біоенергетики, тваринництва та садівництва [41].

Стосовно можливості створення нової євроорієнтованої української агропродовольчої системи економісти вказують на активізацію розвитку малого бізнесу в аграрному секторі, аграрну політику, орієнтовану на забезпечення рівних прав усіх груп, прозорі процедури та справедливий доступ до сільськогосподарської та іншої землі, виробничих ресурсів, безкоштовна передача, чесна конкуренція. Результатом застосування цих методів стане зміна структури сільського господарства, що дозволить сімейним фермерським господарствам використовувати свій виробничий потенціал для створення суспільних благ і місцевого розвитку, а також допоможе забезпечити коригування структури сільського господарства в Україні до ЄС. Крім того, відповідно до європейських цінностей, необхідно змінити законодавство в таких сферах, як територіальні відносини (ринок землі), оподаткування сільського господарства та соціальне забезпечення [42].

Важливість активізації агробізнесу виявилася основним інструментом для вирішення соціально-економічних проблем, таких як: створення нових робочих місць, зменшення безробіття, подолання бідності, освіта середнього класу, створення конкурентного ринкового середовища тощо. У цьому контексті держава має посилити аграрну політику з метою підтримки розвитку малого сільськогосподарського виробництва, при цьому особлива увага приділятиметься отриманню статусу ринкового виробника сільськогосподарської продукції, особливо у формі сімейних фермерських господарств. [43].

Країни ЄС використовують різні механізми регулювання відповідно до національних інтересів, необхідності забезпечення безпеки харчових

продуктів, специфіки економіки та організації раціонального сільського господарства. При цьому пріоритет надається утриманню та розвитку сімейних фермерських господарств. Основою системної моделі сільського господарства вважають індивідуальні сільськогосподарські господарства, сімейні ферми, малі та середні господарства (фермерські господарства), які надають можливості для забезпечення найбільш ефективного сталого розвитку села та захисту мереж сільського господарства. [44].

Дослідники неодноразово наголошують на вдосконаленні податкової політики щодо фінансування агробізнесу та запровадженні податкових пільг для сільськогосподарських товаровиробників, які стали вкрай необхідними в сучасних реаліях розвитку українського аграрного сектору.

Інституційне оформлення та розвиток національної адміністративної системи та аграрного економічного сектору вважається пріоритетним завданням для державних установ, суб'єктів аграрного ринку та громадянського суспільства з метою забезпечення успішного розвитку процесу інтеграції європейського аграрного сектору в Україні для підтримки аграрної економіки, політики розвитку, включно з визначенням гарантованих фінансових механізмів для програм зменшення навантаження на державний та муніципальні бюджети, удосконалення податкових систем з метою спрощення та оптимізації податкового навантаження на сільськогосподарських товаровиробників [45].

Більшість виробників сільськогосподарської продукції віддають перевагу спрощенню системи оподаткування відповідно до вимоги платника єдиного податку четвертої категорії Податкового кодексу України [46]. Найбільш «революційним» за період воєнного стану стало внесення змін щодо спрощення механізму справляння податків, а також запровадження безпрецедентної ставки податку з продажів у розмірі 2% для платників податків, звільнених від ПДВ на єдиній системі оподаткування третього типу.

Проте застосування даної системи оподаткування не завжди є вигідним для представників сільського господарства. Платники єдиного податку 4

групи мають право на оборот у розмірі 2% лише за умови, що врожайність з 1 га вирощуваної продукції вдвічі перевищує врожайність громадських організацій з 1 га землі. Адже земля, яка належить фермерам, здебільшого обробляється, і за цю категорію земель потрібно платити 0,95% землі НГО. Ця система оподаткування також може становити певні небезпеки для сільгоспвиробників зі статусом платника ПДВ, оскільки реєстрація підприємства як платника ПДВ призупиняється на період застосування 2% ставки рахунків-фактур. Тому існує ризик втрати контрагента (платника ПДВ), а також податкові наслідки, пов'язані з адмініструванням ПДВ.

Невід'ємною частиною сучасної реальності аграрного сектору є повернення до спеціального податкового стимулюючого режиму податку на додану вартість (ПДВ) для виробництва та реалізації сільськогосподарської продукції, який, як цільовий напрямок, встановлює суму ПДВ, що збирається наприкінці податкового періоду.

Йдеться мова про погіршення податкової політики держави щодо сільськогосподарських товаровиробників у зв'язку зі скасуванням пільг щодо сплати податку на додану вартість та зміною механізму сплати фіксованого сільськогосподарського податку, кількість якого досягла 70% і більше. загальної бюджетної підтримки в попередні роки, тим самим усунувши важливий фактор для стабільного обігу

Спосіб організації господарської діяльності. Зміни механізму та застосування додаткових податків призвели до значного збільшення податкового тягаря та ускладнення механізмів контролю сільськогосподарського податку, що суперечить встановленим державою принципам дерегуляції. Стара система оподаткування сільськогосподарських товаровиробників була вагомим чинником не лише вирівнювання умов конкуренції з іноземними учасниками ринку, а й створення сприятливого середовища для активізації інвестиційної діяльності в аграрному секторі економіки [47].

Отже, пріоритетними напрямками стабілізації розвитку аграрного сектору України в сучасних реаліях господарювання, особливо базових складових сільського господарства, та спроможності стратегічного забезпечення його конкурентної переваги є:

- максимальна участь у прямих і непрямих фінансових заходах, спрямованих на стабілізацію та активізацію розвитку малих і середніх аграрно-промислових підприємств та створення сімейного бізнесу;

- Забезпечити фінансове стимулювання шляхом відновлення спеціальної пільгової системи оподаткування ПДВ для сільськогосподарських виробників сільськогосподарської та тваринницької продукції з можливістю використання накопиченої суми ПДВ на розвиток сільськогосподарського виробництва;

- Забезпечення розвитку переробки сільськогосподарської продукції з метою підвищення доданої вартості шляхом стимулювання розвитку переробки в аграрному секторі відповідно до принципів Green Deal;

- Збільшувати експортний потенціал не лише за рахунок иєсурсів сировини а і за рахунок готової продукції із високою доданою вартістю.

Висновки до розділу 2.

В умовах поступової економічної інтеграції України з країнами ЄС, які мають досвід функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення, актуальним є пошук якісної та досконалої правової моделі державного управління у сфері землекористування.

Досліджено, що ринок землі має створювати та дотримуватися принципів якісного становлення ринкової системи. Ці принципи мають включати: свободу підприємництва, відповідне державне регулювання, самофінансування, господарське державне управління територією,

економічну відповідальність за результати господарської діяльності та конкуренцію на ринку землі. Необхідною умовою нормального функціонування ринку землі має бути наявність відповідних інституцій, які забезпечуватимуть широке розповсюдження необхідної земельної інформації, відкритого кадастру та ведення кадастру, оцінки якості землі, юридичного оформлення права власності, контролю за виділення земельних ресурсів, оскільки таких одночасно немає, неможливо успішно відновити ґрунт. Знаючи досвід країн ЄС щодо запровадження відкритих ринків землі, можна сказати, що Україна не може переймати досвід будь-якої іншої країни у процесі формування ринку землі сільськогосподарського призначення, оскільки кожна країна має свій досвід, переваги і недоліки. Проте практика показала, що встановити повністю державну або приватну форму власності на землю неможливо. Згідно з досвідом запровадження ринку землі в європейських країнах, першочерговими цілями формування ринку землі мають бути: оновлення методів оцінки землі, модернізація нормативно-правової бази та законодавства, запобігання надмірному розпорошенню земель сільськогосподарського призначення, управління державними землями та раціональне використання землі.

Можна зробити висновок, що запровадження ринку землі сільськогосподарського призначення є розумною майбутньою інвестицією в майбутнє України. Вона є важливим рушієм удосконалення соціально-економічної, політичної та аграрної сфер функціонування держави. Розвиток ринку землі є перспективним для сучасної епохи, оскільки сприятиме розвитку транспортної та соціальної інфраструктури в містах і селах. Інвестори також можуть бути зацікавлені у створенні та підтримці розвитку різноманітних соціальних потреб для населення України. Ще одним позитивним моментом, заснованим на ефективній передачі земель сільськогосподарського призначення, є створення нових робочих місць. Тому що за прямою пропорційною системою збільшення прямих інвестицій прямо відображає зростання чисельності працівників. Тому створення та регулювання

державного управління у сфері землекористування в рамках функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення України стане запорукою збалансованого потоку світових ресурсів, оскільки український ринок землі та його ефективне функціонування однаково важливі для сусідніх країн.

Підсумовуючи досягнення земельної реформи в Україні за минулий рік та аналізуючи тенденції розвитку земель сільськогосподарського призначення, можна відзначити наступні характеристики. Земля, яка переходила до селян і залишалася в їхніх руках, набувала права розпоряджатися нею за своїм бажанням: створювати своє господарство, здавати в оренду і збирати оброки, передавати спадкоємцям, продавати. Як і більшість галузей економіки, аграрний сектор рухається до монополії та укрупнення, створюючи велику кількість фермерських господарств. Держава підтримує довгострокове володіння нерухомістю насамперед виваженою податковою та правовою політикою. У структурі оренди зростає питома вага довгострокової оренди, а короткострокова практично зникла.

Розділ 3 НАПРЯМИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ НА ТЛІ СВІТОВОГО ДОСВІДУ

3.1 Сучасні світові тенденції формування ринку землі

У 2020 році ООН визначила напрями сталого розвитку світової економіки на період до 2030 року. Одним із ключових напрямків став розвиток інформаційно-комунікаційних технологій у сфері сільського господарства. На базі цифрових технологій передбачається гарантувати стійкість соціально-економічної сфери суспільства і держави, що дозволить до 2050 року забезпечувати понад 90 % попиту на глобальне сільськогосподарське виробництво шляхом впровадження та розвитку інноваційної сільськогосподарської екосистеми.

Сучасні цифрові технології здатні миттєво вирішувати поставлені завдання, пропонувати найбільш економічно ефективні моделі виробництва, аналізувати та обробляти великі обсяги інформації, об'єднувати різні інформаційні ресурси на одній платформі, контролювати та знижувати виробничі ризики, задовольняти інформаційні потреби підприємства. широкі коло зацікавлених сторін. Це далеко не повний перелік можливостей сучасних цифрових технологій, які можна адаптувати до потреб сільськогосподарської діяльності [48].

Багато країн прийняли системний підхід у розвитку цифрового сільського господарства, який включає:

- 1) укладення міжнародних угод, у рамках яких надається допомога, за участі Продовольчої та сільськогосподарської організації ООН у розробці національної стратегії та формуванні цифрового сільського господарства (Албанія, Вірменія, Грузія, Македонія, Таджикистан, Туреччина, Україна);

2) розроблення довгострокових державних програм для розвитку та підтримки цифровізації державних та відомчих служб (Молдова, Грузія, Албанія, Вірменія, Киргизстан, Білорусь, Казахстан, Україна);

3) розробка Цифрової дорожньої карти, в рамках якої здійснено цифрову трансформацію та запроваджено інформаційно-комунікаційні технології в аграрному секторі (Киргизстан, Вірменія, Азербайджан, Білорусь, Боснія та Герцеговина, Молдова, Чорногорія, Таджикистан).

На основі даних звіту Міжнародного союзу електров'язку та Продовольчої та сільськогосподарської організації ООН [49] автори розглянули цифрове сільське господарство Європи та Центральної Азії (Албанія, Вірменія, Азербайджан, Білорусь, Боснія і Герцеговина, Грузія, Казахстан, Киргизстан,

Молдова, Чорногорія, Північна Македонія, Сербія, Таджикистан, Туреччина, Туркменістан, Україна та Узбекистан). Вибір цих країн не випадковий, вони активно розвивають цифрові технології та впроваджують інформаційно-комунікаційні технології в аграрний сектор.

Досвід цифрового землеробства розглянуто у таких ключових напрямках:

1. Управління сільським господарством (участь державних установ та різних відомств у розробці сільського господарства з використанням цифрових рішень з метою стимулювання виробництва, ефективності використання ресурсів та економічного зростання);

2. Стратегія та інвестиції (реалізація цільових довгострокових програм розвитку сталого цифрового сільського господарства за підтримки державних субсидій та інвестицій);

3. Державні електронні сервіси та програми (наявність публічних сервісів, спрямованих на взаємодію держави з сільськогосподарськими організаціями та фермерами);

4. Мережева інфраструктура та сумісність (забезпечення сільської місцевості широкопasmовим доступом (3G та LTE), система моніторингу, впровадження нових стандартів збору даних);

5. Консультування та обмін досвідом (навчання фермерів та осіб, які займаються сільським господарством, проведення круглих столів, форумів, обмін досвідом на регіональних та міжнародних майданчиках, з метою розширення знань про сучасні тенденції розвитку цифрового сільського господарства);

6. Юридичне забезпечення (законодавство, що регулює цифрове сільське господарство);

7. Трудовий потенціал (навчання цифровій грамотності фермерів та зайнятих у сільському господарстві, підвищення рівня навичок роботи з цифровими технологіями в агровиробництві).

Оцінюючи ресурсний потенціал для розвитку національного цифрового сільського господарства, Міжнародний союз електрозв'язку (МСЕ) і Продовольча та сільськогосподарська організація ООН використовували емпіричний метод, який включав три етапи збору, підготовки та обробки даних про сільське господарство [50].

На першому етапі до країн було надіслано анкети з переліком питань щодо поточного стану національного рівня цифровізації державних послуг та покриття території широкопasmовим Інтернетом. На основі аналізу отриманої інформації розроблено пропозиції щодо програм та стратегій, спрямованих на розвиток національного цифрового сільського господарства.

На другому етапі експерти МСЕ систематизували дані, отримані на першому етапі, а також запросили додаткову та уточнюючу інформацію з баз даних Міжнародного союзу електрозв'язку, Світового банку та ООН. Для кожної країни експерти МСЕ створили профіль, який містить дані про інфраструктуру інформаційно-комунікаційних технологій, набір факторних показників цифрового сільського господарства, а також огляд державної

стратегії розвитку цифрового сільського господарства, державних програм підтримки цифровізації послуг.

На третьому етапі експерти переглянули технічні можливості цифрового сільського господарства, програмне забезпечення у сфері агровиробництва.

У таблиці 1 наведено показники міжнародних індексів сільського господарства Європи та Центральної Азії станом на 2021 р. [50].

Незважаючи на зниження частки аграрного сектора в національному валовому продукті, більшість країн надають великого значення розвитку сільського господарства з використанням інформації та комунікаційних технологій. Як показує світова практика, створення цифрового сільського господарства займає в середньому п'ять років за активної підтримки державного сектору, а також іноземних інвестицій [51].

Країни Європи та Центральної Азії, державна політика яких орієнтована на розвиток сільського господарства в цифровому форматі, визначили терміни завершення формування своїх національних систем цифрового сільського господарства:

- 1) до 2022 року в країнах Албанія, Азербайджан, Чорногорія, Казахстан, Боснія і Герцеговина, Узбекистан;
- 2) до 2023 року в країнах Білорусь, Північна Македонія;
- 3) до 2027 року в Грузії.

Передбачається, що до зазначених дат будуть сформовані системи ідентифікації земель, покриття території інфраструктурою ширококутвого зв'язку становитиме 100%, а сільськогосподарські системи будуть інтегровані з державним сектором [49].

Розглядаючи питання підтримки та формування цифрового сільського господарства в Європі та Центральній Азії за ключовими позиціями, можна побачити, що їх основною тенденцією є створення єдиного інформаційного ресурсу на веб-порталах галузевих послуг.

Таблиця 2.1 - Показники індексів цифрового сільського господарства, 2021 р.

Країна	Опитування керівників Всесвітнього економічного форуму	Показник глобального індексу конкурентоспроможності «Орієнтація уряду на майбутнє»	Місце за індексом глобальної конкурентоспроможності
Азербайджан	5.24	4.72	20
Таджикистан	4.46	4.46	27
Казахстан	4.65	4.13	39
Монтенегро	4.14	3.95	50
Албанія	4.67	3.87	56
Вірменія	4.42	3.84	61
Грузія	3.66	3.83	63
Турція	3.38	3.82	64
Сербія	4.16	3.55	81
Киргизстан	3.89	3.16	105
Молдова	4.43	2.99	114
Україна	4.43	2.98	115
Північна Македонія	3.62	2.88	120
Боснія і Герцеговина	3.82	2.13	137

Джерело: складено автором на основі [52]

Наприклад, в Азербайджані розроблено електронну сільськогосподарську інформаційну систему (ЕКТІС) з модулями, що охоплюють бізнес-процеси сільськогосподарських товаровиробників, з можливістю ведення аналітичної звітності та моделювання яке спрямоване на оперативне управління [53]. Ця система інтегрована з інформаційними ресурсами державних установ і інформаційна взаємодія між державними структурами здійснюється в режимі реального часу. У цій системі вже зареєстровано близько 500 тисяч фермерів. З 2020 року розпочато роботу зі

створення інфраструктури просторових даних для сільських підприємств. Ця система сприятиме розширенню інформаційних потоків аграрного ринку та надасть аграріям доступ до цифрових просторових даних. Для ефективного проведення моніторингових досліджень створено Додаток для управління пасовищами в рамках Європейського Проекту космічного агентства, орієнтований на задоволення потреб державного та приватного секторів.

У Вірменії розроблено інтегроване інформаційне середовище, що об'єднує всі електронні бази даних на онлайн-платформі. Такий веб-портал надає можливість надавати низку державних послуг у режимі реального часу та надавати доступ до реєстрів. У рамках Стратегії сталого розвитку сільського господарства до 2029 року планується розробка централізованої електронної системи в аграрному секторі з такими цілями:

1. реєстр фермерів;
2. система обліку та реєстрації худоби;
3. база даних оцифрованих карт сільськогосподарських угідь та агрохімічних досліджень;
4. база даних техніко-економічних показників і нормативів в аграрному секторі.

Такий же принцип набору модулів передбачає цифрова сільськогосподарська система Боснії та Герцеговини.

Туреччина успішно впроваджує цифровий сільськогосподарський проект, у рамках якого встановлено близько 30 станцій, які надають фермерам дані моніторингу вологості та якості ґрунту, а також відображають попередження про ризики, пов'язані з погодою та шкідниками. Ефективно використовується система метеорологічних спостережень. Дані зі станцій обробляються щохвилини, а в критичних ситуаціях агрометеорологічні попередження надсилаються через систему смс сповіщення. З 2020 року за державної підтримки запроваджено Інтелектуальну сільськогосподарську платформу, на основі якої аналізуються сільськогосподарські дані та оцінюється потенціал продуктивності сільського господарства. Щоб

підтримати невеликі ферми, два найбільші оператори мобільного зв'язку Vodafone і Tabit пропонують тарифні плани зі знижками. Також активно ведеться розробка мобільних додатків, спрямованих на підвищення продуктивності господарств та оптимізацію врожайності. У Казахстані інформаційно-комунікаційні технології орієнтовані на створення єдиної хмарної платформи, яка об'єднує електронні торговельні майданчики, єдину цифрову систему державного управління сільським господарством і логістикою.

Застосування передових технологій дозволяє контролювати кількість отриманої продукції, її якість, переробку, переміщення та інші операції у віддаленому форматі на базі єдиного інформаційного простору у сфері агропромислового комплексу [54]. У рамках міжвідомчої взаємодії така система дозволяє вести облік, моніторинг та аналіз земель сільськогосподарського призначення, а також визначати економічний та ресурсний потенціал земель.

Особливо слід відзначити можливості електронних сервісів, які за допомогою цифрових зображень з безпілотних літальних апаратів та супутників дозволяють дистанційно виявляти шкідників та хвороби сільськогосподарських культур, проводити інвентаризацію сільськогосподарських угідь, створювати електронні карти полів, моніторингові обстеження територій. З 2021 року створюються цифрові ферми «Сіті-Фермер», в цьому форматі здійснюється дистанційне управління сільськогосподарським виробництвом за допомогою технологій штучного інтелекту, що дозволяє підвищити ефективність, покращити якість сільськогосподарської продукції та вирішити проблему логістика в регіонах зі складною транспортною доступністю та складними кліматичними умовами.

У рамках розвитку цифрового сільського господарства Грузія запровадила блокчейн Bitcoin для укладання договорів на реєстрацію нерухомості, щоб скоротити час, необхідний для процедури, та знизити ризики. За підтримки Продовольчої та сільськогосподарської організації ООН

запроваджено систему ринкової інформації, яка в режимі реального часу здійснює моніторинг цін на сільськогосподарську продукцію. За сприяння Європейського Союзу та Продовольчої та сільськогосподарської організації в рамках Європейської програми сусідства для сільського господарства та сільського розвитку (ENPARD), запроваджуються моделі сільськогосподарських кооперативів, які отримують інформаційну та фінансову допомогу, навчають фермерів цифровим технологіям.

У Казахстані сільське господарство повністю переходить на цифровий формат. У рамках державної програми «Електронне сільське господарство» оцифровують орні землі та оновлюють карти агрохімічного стану ґрунтів. У майбутньому планується створення цифрових господарств у кожному районі.

В Узбекистані спостерігається активний розвиток електронного уряду, блокчейну та штучного інтелекту в аграрному секторі. За підтримки державних програм поля оцифровують.

Переведення сільськогосподарської техніки на цифрову телеметричну систему планує уряд Туркменістану. Це дозволить відстежувати місцезнаходження обладнання, контролювати витрату палива, а також ефективно розподіляти час роботи та навантаження у віддаленому форматі.

У більшості країн особлива увага приділяється якості ресурсного потенціалу, оскільки успіх цифровізації сільськогосподарського виробництва неможливий без навчання цифровій грамотності працівників сільського господарства. Найбільш успішна практика відзначається в Казахстані, де в рамках пілотного проекту працюють демонстраційні ферми на трьох дослідних полігонах агропарку «Каскеленський», «Шортанди» в інституті імені Бараєва та Костанайській області, де фермерів навчають цифровим методам землеробства. У Сербії є цифрова демонстраційна ферма «Krivaja DOO», яка перевіряє новітнє сільськогосподарське обладнання [55].

У Боснії та Герцеговині надаються гранти для підтримки молодих фермерів, жінок-підприємців у сільському господарстві, а також надаються

субсидії на навчання новим технологіям, які впроваджуються в сільському господарстві.

Освітня система університетів Чорногорії зосереджена на навчанні цифровим навичкам, мовам програмування для студентів у сільському господарстві. У Грузії в рамках програми ENPARD за підтримки Європейського Союзу розробляють модель сільськогосподарського кооперативу, який надає фінансову допомогу, технічну підтримку та консалтинг, а також навчання цифрових технологій для фермерів. В Азербайджані Міністерство сільського господарства створило мобільні групи спеціалістів, які їздять по регіонах країни та проводять зустрічі, круглі столи з фермерами та людьми, які займаються сільським господарством, для надання інформаційної та технічної підтримки у веденні цифрового сільського господарства.

Для підтримки розвитку цифрового сільського господарства в багатьох країнах діють системи аграрного кредитування, які на основі цифрової оцінки визначають фінансовий потенціал фермерів, визначають методи операційної оптимізації та розуміння ринку. Такі системи діють у Сербії та Туреччині.

Дослідження показали, що інформаційно-комунікаційні технології відіграють важливу роль у розвитку сільськогосподарського виробництва в Європі та Центральній Азії, впливаючи на соціальну, економічну та політичну сферу суспільства та держави в цілому. Впровадження таких технологій дає змогу підвищити якість продукції та послуг, збільшити експорт сільськогосподарської та харчової продукції.

Міжнародні угоди та підтримка Продовольчої та сільськогосподарської організації ООН відіграють значну роль у розвитку національної цифрової системи землеробства. У рамках таких угод варто відзначити підтримку, надану Таджикистану у впровадженні єдиної системи статистичних даних про сільськогосподарське виробництво, що має стратегічне значення для планування аграрної політики. Також надавалася допомога у впровадженні інноваційних технологій, в частині цифровізації, створення бази даних та

карти господарств. У Туреччині підтримується інтегрована веб-система TRIACS, яка включає модулі для адміністрування та контролю виплат субсидій фермерам. Україну підтримують у розвитку цифрових технологій у зернових та олійних культурах. Американське агентство з міжнародного розвитку (USAID) для Узбекистану розробило програмне забезпечення, яке дозволяє вести облік рослин і надсилати SMS-повідомлення у разі захворювань рослин.

Кожна країна має власну систему цифрового сільського господарства, яка відповідає потребам цієї країни та діє в інтересах національної політики. Як показує практика, ефективність будь-якої національної системи цифрового сільського господарства визначається наявністю:

- 1) сучасної інфраструктури, що забезпечує інформаційну безпеку, кібербезпеку та захист персональних даних;
- 2) електронних майданчиків для надання електронних послуг;
- 3) оцифрованої інформації, що належить до сфери управління державних органів;
- 4) повного покриття території широкосмуговим зв'язком форматів 3G, 4G та LTE;
- 5) інформаційних платформ, на основі яких забезпечується взаємодія служб з особами, зайнятими в аграрному секторі;
- 6) інформаційної та фінансової підтримки зайнятих у сільському господарстві.

Загальні світові тренди розвитку цифрового сільського господарства включають:

- 1) Перехід до інтегрованої системи управління та контролю, на основі якої функціонують модулі з певним набором даних, такі як реєстр господарств, система реєстрації та ідентифікації худоби, система управління та обробки платежів, ідентифікація земельних ділянок. систему, а також реєстри статистичних даних і систему ринкових цін.

2) Впровадження штучного інтелекту, що підвищує продуктивність сільського господарства. Можливості штучного інтелекту дозволяють на основі аналізу даних, отриманих під час дистанційного моніторингу, оперативно реагувати на зміни стану ґрунтів і посівів.

3) Розробка електронних маркетингових платформ, на основі яких можна буде продавати місцеву сільськогосподарську продукцію.

4) Створення наукових центрів, загальноосвітніх курсів, програми яких орієнтовані на вивчення нових технологій сільськогосподарського виробництва.

3.2 Перспективи реалізації та рекомендації щодо підвищення ефективності запровадження земельної реформи

Щоб не допустити повної інтеграції сільськогосподарських земель в економічний кругообіг, необхідно багато політичних сил, оскільки потенційна загроза певних негативних соціально-економічних явищ є виправданою, зокрема:

1) купівля фінансово-промисловими групами значних сільськогосподарських угідь, що призведе до «вигнання» фермерів і створення «великих ферм» латиноамериканського типу найманих робітників;

2) фермери передають сільськогосподарські землі за цінами, значно нижчими від економічно обґрунтованих;

3) концентрація значних земельних ділянок у власності фінансових установ (комерційних банків) при передачі заставної землі іпотекодержателю;

4) існує явище «спекуляції» землею: фінансові спекулянти купують великі масиви сільськогосподарської землі та перепродають її за високими цінами, що призводить до зростання витрат на сільське господарство та інфляції;

5) повторне використання сільськогосподарських земель і урбанізація.

Водночас, негативними наслідками продовження мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення є:

1) небажання оптимізувати володіння та використання земель сільськогосподарського призначення, через непропорційність земельної площі неможливо зрозуміти технічні умови користування сільськогосподарськими землями, міжкультурність земель іншими власниками тощо;

2) більша частина сільськогосподарських угідь зосереджена у малоактивних верств сільського населення (пенсіонерів та осіб пенсійного віку), які не мають професійних знань і фізичних навичок для виконання сільськогосподарських робіт;

3) люди, які живуть у містах чи інших країнах, успадковують сільськогосподарські угіддя та не мають наміру займатися сільськогосподарським виробництвом та управлінням землеволодінням, що призводить до невикористання сільськогосподарських угідь;

4) заблокування процесу створення великих сільськогосподарських і ринкових підприємств, що принципово знизить конкурентоспроможність національного сільського господарства на світовому ринку;

5) привабливість інвестицій в аграрну економіку України знизилася, що пов'язано зі збільшенням інвестиційного ризику, оскільки аграрному сектору неможливо надавати іпотечні кредити під заставу землі.

Отже, основними принципами формування ринку землі сільськогосподарського призначення мають бути:

- соціальне узгодження питання ринку землі з реалізацією економічних інтересів фермерів;

- створення інституційного середовища для доступу до приватного ринку земель сільськогосподарського призначення;

- диференційовані відносини з ринком нерухомості під впливом соціальних груп, залучення їх до підписання договорів купівлі-продажу нерухомості;

- уточнення державного нагляду за ринком нерухомості та запровадження системи тарифів і податкових пільг з метою посилення впливу держави на рух ринку нерухомості;

- обмеження спекулятивних і фіктивних операцій з нерухомістю та посилення відповідальності осіб, причетних до цих операцій.

До потенційних загроз сталому соціально-економічному розвитку сільської місцевості належать: погіршення політичної та економічної ситуації в країні та регіоні, недостатня інфраструктура сільськогосподарського ринку, особливо кількості сільськогосподарських обслуговуючих кооперативів, еміграція здорового сільського населення, еміграція здорового населення. населення з сільської місцевості, розвиток сільської місцевості в сільській місцевості . зростання зайнятості старіючого та пенсіонера; високі процентні ставки за банківськими кредитами на реконструкцію матеріально-технологічної бази та розширення виробництва; зменшення державних виплат на підтримку розвитку окремих галузей тощо. Крім того, численні загрози для розвитку сільських територій пов'язані з наслідками адміністративної децентралізації, передачі муніципалітетам повноважень, а саме: планування, навчання та розподіл бюджету; розвиток освіти та медицини; експлуатація та утримання доріг; створення нових виробничих потужностей, ринків та соціальної інфраструктури, саме це часто стає «важкою проблемою» для сільських муніципалітетів, яким часто бракує досвіду вирішення таких проблем.

Хоча система національних концепцій, планів і заходів щодо розвитку аграрного сектору є сформованою, сучасна соціально-еколого-економічна ситуація на селі має ще багато проблем, які потребують вирішення. Сучасний рівень соціальної інфраструктури міста створює реальні умови для погіршення стану населення; низька якість життя сільського населення та його матеріальна база існування посилюють безробіття та імміграційні процеси; недосконалість трудового законодавства призводить до більшої соціальної диференціації та перерозподілу трудової діяльності тощо. Глибокі зміни в аграрній економіці

призводять до погіршення екологічної обстановки, яка характеризується нераціональним використанням енергії та природних ресурсів, деградацією землі, води та лісів, деградація земельних, водних і лісових ресурсів, розвиток екологічних умов, освоєння та розвиток сільськогосподарських ресурсів, неузгодженість науково обґрунтованих систем землеробства, розширення процесів ерозії, знищення біорізноманіття, неоптимальна структура агроландшафту тощо.

На сталість сільського розвитку впливають негативні фактори економічного характеру, найпомітнішими з яких є: обмеженість фінансових ресурсів місцевих домогосподарств; слабка державна підтримка інноваційно-інвестиційних процесів; недостатня взаємодія фінансових установ; неефективна діяльність фермерів; недостатня мотивація до диверсифікації сільської економіки; недостатній розвиток інфраструктури ринку сільськогосподарської продукції тощо.

Основними цілями, які сприятимуть сталому розвитку сільських територій, є: покращення умов життя сільського населення; інфраструктурний розвиток досліджуваних територій, озеленення та житлове будівництво; підтримувати зростання зайнятості населення; забезпечити достатній рівень інвестицій у людський капітал; створення мережі центрів інформаційно-консультаційної, навчальної та сервісної підтримки; підвищення рівня доходів і зайнятості; орієнтація на сталий розвиток; технологічні реконструкції галузей сільськогосподарського виробництва, застосування ресурсозберігаючих і екологічно чистих технологій і обладнання; державна та регіональна підтримка малого та середнього бізнесу. Процес формування та реалізації стратегії сталого сільського розвитку полягає у визначенні кінцевої стратегічної мети розвитку досліджуваної території як окремої цілісної системи. Вона є інтегрованою, оскільки складається із сукупності соціально-демографічної, екологічної, організаційно-виробничої, культурно-освітньої та інституційної складових. Зазначене потребує системного підходу до розробки ефективного організаційно-економічного механізму реалізації стратегії

сталого розвитку сільських територій, який враховуватиме регіональну специфіку та цільові напрями розвитку сільських територій. На основі оцінки та аналізу сучасного стану, рівня та динаміки сталого сільського розвитку визначено стратегічну мету сільського розвитку як значне підвищення рівня життя населення на основі раціонального використання сільського виробництва та потенціалу, розвитку природних ресурсів, поліпшення еколого-економічної ситуації, підвищення духовного та культурного рівня сільського населення, забезпечення поточного добробуту та резерву безпеки для майбутніх поколінь, підтримання балансу стабільності, конкурентоспроможності та продовольчої безпеки країни.

Основою економічної складової сталого сільського розвитку є раціональне використання наявних природних і людських ресурсів для забезпечення продовольчої безпеки країни. Досліджуючи складові та пріоритети сталого розвитку аграрного сектору економіки, необхідно визнати, що задоволення економічної складової за рахунок високої рентабельності та прибутковості суб'єктів сільськогосподарського виробництва сприятиме розвитку національної економіки, через те, що аграрний сектор є частиною загальної економічної системи країни і пов'язаний з іншими секторами економіки складними багатогранними зв'язками.

Змістом організаційно-управлінських механізмів є функціональні визначення органів державної та регіональної влади, відповідальних за здійснення організаційних реформ в аграрному секторі. Комплексна дія механізму має бути зосереджена на:

- оптимізація структури агропромислового комплексу, включаючи всі галузі та виробництва;
- підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва за рахунок централізованих підрозділів управління;
- створення сприятливих умов для функціонування малого та середнього підприємництва в агропромислових комплексах на основі горизонтальної та вертикальної інтеграції;

- визначення масштабів і можливостей великих комплексних об'єднань агропромислових комплексів України;
- вирівнювання географічної структури аграрного сектору за моделлю господарювання;
- оцінка інноваційної динаміки та інвестиційної активності у великих корпоративних структурах;
- підтримка прагнення компаній до інтеграції з сильними товаровиробниками;
- раціоналізація довгострокових стратегій інтеграційної діяльності аграрного сектору.

Державне регулювання сільськогосподарської та промислової діяльності має здійснюватися економічними засобами на трьох рівнях: загальнодержавному, регіональному та місцевому. На національному рівні необхідно вдосконалити нормативно-правову базу його функціонування, інфраструктуру техніко-технологічного забезпечення, механізми фінансово-кредитного забезпечення, інформаційно-дорадчі системи.

На регіональному рівні необхідно сформулювати та реалізувати регіональні плани розвитку сільськогосподарського виробництва та відповідної бюджетної підтримки, сформулювати алгоритми роботи аграрної та промислової освіти, напр.

Регіональний нагляд за підприємствами аграрно-промислового комплексу включає визначення їх перспектив з урахуванням місцевої специфіки, підтримку розробки ефективних моделей аграрної та промислової освіти, їх технічне та економічне забезпечення та підтримку їх активного розвитку. Загалом державна підтримка сільськогосподарського виробництва має включати:

- регулювання відтворювальних процесів сільського господарства;
- забезпечення соціального захисту працівників сільського господарства;
- положення про природоохоронні заходи;

- розробка стратегічних орієнтирів інноваційного розвитку комплексних галузей сільського господарства;
- підтримка інвестора через систему гарантій і знижок;
- коригування співвідношення цін на міждисциплінарні збори;
- забезпечення пріоритету сільськогосподарського виробництва в сільськогосподарських комплексах (у разі недосконалості механізмів економічних взаємовідносин між сільськогосподарськими підприємствами).

Визначення напрямку розвитку малих сільськогосподарських підприємств, кооперація чи інтеграція, та розподіл усіх малих сільськогосподарських підприємств за результатами діяльності можна поділити на дві категорії: прибуткові та збиткові. Кожна група поділяється на дві групи за ступенем наближеності до комерційного суб'єкта, який виробляє сільськогосподарську продукцію (надає послуги чи виконує роботи), високою чи низькою зв'язністю. Тіснота зв'язку визначається виходячи з частки витрат на оплату праці та послуг стороннім організаціям у загальній структурі збитків малого підприємства.

Налагодження процесів кооперації в діяльності малого бізнесу в аграрному секторі має зміцнити його конкурентні позиції на ринку. Досягнення цих результатів потребує взаємного спілкування та тісної співпраці малого бізнесу та органів влади.

Алгоритми, які використовуються для створення інтегрованих структур, зазвичай складаються з чотирьох взаємопов'язаних етапів. На першому етапі (підготовчому) розробляється та адаптується до конкретної ситуації система типових і видових показників, що характеризують ефективність взаємодії учасників інтегрованої структури у спільній діяльності. На другому етапі обґрунтовуються цілі та завдання інтеграції. Його результатом стала розробка кількох можливих сценаріїв і визначення доцільності кожного з них. У рамках обраного варіанту опрацьовується набір можливих необхідних заходів і загальні витрати на їх реалізацію. На третьому етапі реалізуються можливі інтеграційні заходи, тобто створення інтеграційної структури за обраним

варіантом. Якщо на даній стадії було виявлено частковий ефект, який не відповідає прийнятим критеріям ефективності, його модифікують. Четвертий етап – прийняття рішення про організацію взаємодії суб'єктів господарювання та виконання заходів, встановлених в умовах затверджених сценаріїв.

Запропонований економічний алгоритм дає змогу отримати необхідні результати для прийняття рішень щодо створення чи вдосконалення організаційних структур та створює набір практичних інструментів для підвищення ефективності управління інтегрованою взаємодією.

Запропонований економічний алгоритм дозволяє отримати необхідні результати для прийняття рішень щодо створення або вдосконалення організаційної структури та може створити набір практичних інструментів для підвищення ефективності управління інтегрованою взаємодією.

Нормативно-правове забезпечення організаційного регулювання аграрного сектора базується на дотриманні норм і вимог господарського права, загальнодержавних і регіональних адміністративних регламентів та національного регулювання господарської діяльності. Відносини між товаровиробниками (акціонерними товариствами, кооперативами та фермерськими господарствами) можуть бути різними. Продукція реалізована виробникам для переробки, може бути оцінена за ринковою ціною на момент продажу. Є й інші варіанти розрахунку ціни товару, але після переробки та реалізації продукту переробне підприємство проводить новий калькуляційний розрахунок за кінцевим результатом спільної діяльності.

Поведінкове моделювання організаційно-економічних механізмів має включати:

- алгоритми створення цілісної структури, визначення організаційно-правової форми, статутного капіталу, форми використання земель сільськогосподарського призначення (оренда чи передача до статутного капіталу);

- майнові права на вироблену продукцію, матеріально-технічні ресурси та землю;

- формування плану господарської діяльності, визначення принципів створення та планування тематики;
- умови фінансування поточної діяльності та інвестицій у розвиток виробництва;
- визначення типу управління, методів оплати праці та матеріального стимулювання;
- розподіл доходів на основі кінцевого продукту;
- створення соціальних умов для розвитку села.

Організаційне забезпечення оптимізації виробничих структур включає процес прийняття рішень щодо вибору та обґрунтування цілей, критеріїв і стимулів; координація діяльності на всіх рівнях для виконання функцій і завдань, де необхідно вдосконалення та розвиток нових організаційних структур. При цьому необхідно враховувати принцип оптимізації виробничої структури, налагодити систему оптимізації, орієнтуватися на досягнення поставлених цілей і максимізувати ефект впровадження. У системі оптимізованих організацій і економічних механізмів важливу роль відіграють методи і важелі впливу. Вважаємо, що вони мають враховувати специфіку сільськогосподарської діяльності та поточну кон'юнктуру ринку. Економічний підхід повинен передбачати ряд способів впливу на структуру виробництва з метою підвищення рентабельності. Це включає планування, бюджетування, фінансування, ціноутворення, економічне стимулювання та економічні розрахунки.

Таким чином, стратегії екологічно сталого розвитку сільських територій мають розробити концепцію, яка поєднує різні організаційні та економічні підходи, включаючи методи та методологічні аспекти, які стосуються сталості сільського розвитку як соціально-економічної системи, яка забезпечує постійне підвищення якості життя населення. Концептуальні засади еколого-економічних засад удосконалення розвитку сільських територій потребують детальнішого дослідження, оскільки йдеться про реалізацію потенціалу розвитку, який значно варіюється на державному та регіональному рівнях. Це

потребує, з одного боку, аналізу та порівняння стану розвитку інфраструктури в сільській місцевості України, визначення причин повільного стану та клімату для інвестицій та інновацій, а з іншого боку, розвитку збалансованого розвитку села на основі вдосконалення економічних механізмів, методів та інструментів, національну стратегію для забезпечення збалансованості покращення якості екологічної, соціально-економічної та природоохоронної складових сільського населення. пов'язані з добробутом сільського населення.

Висновки до розділу 3

Загалом видно, що Україна вступила в нову еру і зробила перший крок у ліберальній реформі територіальних відносин. Можна констатувати, що жодна країна світу не вживала таких радикальних заходів щодо відкриття ринку землі в складних внутрішньополітичних ситуаціях. Прозорість земельних відносин є важливою для всіх законодавчих реформ у процесі реформування. З'ясувалося, що після зняття заборони на продаж сільськогосподарських земель обсяги операцій із землею сільськогосподарського призначення зросли, а ринок продажу не процвітає, оскільки доступ на ринок був обмежений для фізичних осіб. Загалом, зараз ми бачимо ознаки дуже жорсткого ринку землі. Ціни були нижчими, ніж передбачали експерти до реформи, що відображало дуже обмежений попит на землю. Виключення юридичних осіб та обмеження власності значно скоротили попит на землю та її рух. Також можуть бути обмеження з боку пропозиції, оскільки деякі власники можуть очікувати більш ліквідного ринку та планувати продати свою землю за вищими цінами в майбутньому.

Власне, основними пріоритетами соціально-економічного розвитку сільської місцевості в Україні є інтеграція землі в матеріально-грошовий обіг, а отже здійснення операцій із землею з урахуванням оціночних показників,

розширення міжнародних коридорів відповідно до концепції сталого розвитку, збільшення додаткових капітальних вкладень, скорочення виробничих енергетичних витрат, впровадження результатів наукових досліджень, посилення ролі місцевого самоврядування, запровадження субсидійного менеджменту, навчання та переробка кадрів, виробництво привабливих інвестицій, запровадження синергетичних методів, розширення ринків збуту сільськогосподарської продукції, регулювання орендної плати в різних агрокліматичних зонах тощо. Встановлені пріоритети забезпечать розвиток конкурентних переваг у сільській місцевості, підвищуючи їх універсальність і таким чином сприяючи сталому виробництву. Дослідження особливостей застосування технології економічного аналізу в системі управління земельними ресурсами мають перспективу дослідження.

Незважаючи на загрози зовнішнього середовища та масштабну війну, яка триває в Україні, аграрний сектор економіки продемонстрував свою здатність відігравати важливу роль у забезпеченні продовольчої безпеки українського народу та всього світу.

Найбільш вразливими до цієї ситуації є великі сільськогосподарські компанії, тоді як ферми та домогосподарства продемонстрували стійкість у складному політичному та економічному середовищі. Тому головним заходом підтримки розвитку аграрних суб'єктів та забезпечення економічної стабільності у короткостроковій перспективі має стати фінансова підтримка малого та середнього підприємництва шляхом реалізації програми дотації галузевого бюджету розвитку, що має важливе стратегічне значення. Розвиток сімейних ферм надасть більше можливостей для вирішення соціально важливих проблем, таких як зайнятість населення, запровадження диверсифікації та спеціалізації, розвиток відповідних маржинальних ринків окремих видів продукції рослинництва та тваринництва,

Доцільною видається можливість активізації розвитку сільськогосподарського виробництва шляхом податкових пільг шляхом повторного запровадження спеціальної пільгової системи ПДВ для

сільськогосподарських виробників рослинної та тваринної сировини, що дозволить використовувати акумульовану суму ПДВ для забезпечення ефективної сільськогосподарської діяльності. у майбутньому.

ВИСНОВОК

У даній роботі досліджено теоретичні та практичні основи розвитку земельних відносин в Україні і світі. За результатами дослідження сформовано такі висновки:

1. На основі аналізу науково-економічної літератури обґрунтовано сутність поняття «земельних відносин», які являють собою сукупність суспільних відносин, пов'язаних з володінням, використанням і управлінням земельним фондом на території даної держави з урахуванням формальних і неформальних правових і фінансових інститутів і принципів раціонального землекористування в контексті безпеки національних інтересів. Проведене дослідження дозволило показати специфіку механізму функціонування та розвитку ринку землі, який є подвійною структурою взаємопов'язаних та взаємозалежних елементів, де домінують стабільні норми, що регулюються на ринку прав власності, та неформальні інститути (усний договір оренди, мовчазні договори) на ринку прав користування землею.

2. Охарактеризовано особливості історичних етапів формування територіальних відносин України. Описано історичний процес та механізми виникнення, становлення та розвитку прав власності на землю та її природні ресурси на території України на користь окремих осіб, громад, територій і громадян за різних часових і просторових умов з унікальним характером.

3. Розкрито нормативно-правову базу територіальних відносин України. Отримані результати свідчать, що нормативною основою реалізації територіальних відносин у нашій державі є закони, укази Президента України, нормативно-правові дії органів місцевого самоврядування та органів самоврядування. Було прийнято низку нормативно-правових актів, які відіграли значну роль у трансформації територіальних відносин. Центральним законом є Земельний кодекс України. До основних правових положень, що регулюють земельні відносини в Україні, належать: визнання приватної,

державної та громадської форм землеволодіння; захист прав власності фізичних та юридичних осіб на землю; встановлення переліку об'єктів державного та комунального нерухомого майна, що не можуть бути передані у приватну власність; заборона відчуження земель сільськогосподарського призначення іноземними фізичними особами, юридичними особами та особами без громадянства; способи та механізми зміцнення приватної власності громадян і юридичних осіб на землю; визначення максимальної площі землі, яку громадяни України можуть приватизувати безоплатно тощо. Законодавство заклало основу для подальшого вдосконалення та розвитку територіальних відносин. Проте український «закон про ринок землі», на якому базується ринок, все ще переглядається.

4. Проаналізовано зарубіжний досвід реформування аграрних відносин та можливості його застосування в Україні. Виходячи з досвіду європейських країн, першочерговою метою української національної політики щодо формування ринку землі має стати забезпечення захисту прав власників (орендарів) землі у процесі виділення та користування землею та забезпечення виконання договорів; запобігання надмірному знезараженню сільськогосподарських угідь та раціональне використання земель; встановлення законодавчих обмежень на укладення договорів купівлі-продажу «фіктивних» земель сільськогосподарського призначення; удосконалення методів оцінки земель сільськогосподарського призначення з урахуванням як природних, так і ринкових факторів; запровадження нормативно-правової бази та автоматизованої системи ведення кадастру нерухомості. Реалізація конкретних пріоритетів сприятиме створенню в Україні ефективного ринку землі сільськогосподарського призначення та розвитку відповідної інфраструктури, що посилить конкурентоспроможність національного сільського господарства на світовому ринку. Узагальнюючи досвід країн ЄС щодо запровадження відкритих ринків землі, зроблено висновки, що Україна не може переймати досвід будь-якої іншої країни у

процесі формування ринку землі сільськогосподарського призначення, оскільки кожна країна має свій досвід, переваги і недоліки.

5. Встановлено, що в Україні існує базова правова основа створення ринку земель сільськогосподарського призначення, якою є поділ цих земельних ділянок і подальша реєстрація права власності на конкретні земельні ділянки. Видача ордерів на земельну квоту (пай) в основному завершена. У роботі здійснено аналіз економічних показників першого року від запровадження ринку землі в Україні, а також було проаналізовано сучасний стан, площу відчужених земельних ділянок, середню вартість відчужених земельних ділянок за 1 га та ін. Ті самі ж показники дослідилися і під час воєнного стану в Україні. Зроблено висновок, що доопрацьовувати треба систему спрощення процесу оформлення купівлі-продажу землі, у якому велику роль відіграють нотаріуси. Це трохи пригальмує ринок, оскільки переоформлення земельних ділянок відбувається протягом тривалого проміжку часу. Основна увага має бути приділена формуванню конкурентоспроможності серед потенційних власників нерухомості; гарантуванню захисту прав селян-власників; здійсненню ефективного екологічного контролю, спрямованого на використання власниками екологічно чистих технологій агротехніки та правильне відтворення родючості ґрунтів.

6. Запропоновано шляхи та засоби удосконалення земельної реформи в Україні. Досвід розвинутих країн та сучасні тенденції розвитку сільського господарства та села в Україні свідчать про те, що перед запровадженням ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення необхідно створити сприятливі умови для розвитку економіки, зважене оподаткування, ринкові механізми для держави, підтримка аграрного бізнесу, страхування сільськогосподарських ризиків та інші складові розвитку ринку, пов'язані з кредитуванням житла, створенням ринкової інфраструктури, запобіганням монополізму послуг, обмеженням приховування ринків сільськогосподарської продукції, сприянням розвитку кооперації у

виробництві та послугах тощо. Важливі фактори, а саме використання національних механізмів регулювання охорони та ефективного використання землі та посилення громадського контролю за ринковими відносинами. Враховуючи небезпеку ненавмисного запровадження ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення, відповідно до тенденції розвитку сучасних ґрунтових умов, важливо знайти найкраще рішення, яке враховує найкращий світовий досвід та національні умови та грамотно поєднує ринок та державного регулювання та перешкоджають спрощеній реалізації на важливому етапі земельної реформи. Тому найважливішими політичними напрямками діяльності держави в регулюванні відносин власності на землю визначаються такі: забезпечення подальшого розвитку сільського господарства, поліпшення умов ведення сільськогосподарського виробництва, реформування територіальних відносин між містами та іншими об'єктами, розвиток сільськогосподарського виробництва; розвиток іпотеки земельних ділянок; удосконалення процедур видачі землі; покращений моніторинг та оцінка ґрунтів; краще державне управління земельними ресурсами; кращий контроль за землекористуванням; удосконалення нормативно-правової та методологічної бази розвитку територіальних відносин.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Земельний кодекс України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення 15.08.2022).
2. Третяк А. М. Історія земельних відносин і землеустрою в Україні: навч. посіб. Київ: Аграрна наука, 2002. 280 с.
3. Шульга М. В. Співвідношення земельно-правових та цивільно-правових приписів при регулюванні земельних відносин: стан та перспективи. *Вісник Академії правових наук України*. 2004. № 1(36). 115-124 с.
4. Ситник В. П. Трансформація АПК України в ринкові умови: монографія. Київ. 2002. 518 с.
5. Федоров М. М. Трансформація земельних відносин до ринкових умов: доповідь. *Економіка АПК*. 2009. № 3. 4-18 с.
6. Петришин П. М. Нариси аграрних проблем будівництва соціалізму. Київ: Наук. думка, 1973. 339 с.
7. Волчкова М. І. Правове регулювання ринку землі сільськогосподарського призначення: європейський досвід та українські реалії. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2021. № 4. 359-362 с.
8. Ступень Р. М. Детермінанти функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення. *Науковий вісник Херсонського державного університету*, 2015, 144 с.
9. Оніщенко А. Проблеми реформування відносин власності і організаційних структур господарювання на селі. *Економіка України*. 1998. № 9. 4–14 с.
10. Гайдуцький П.І. Розвиток багатоукладного господарювання та конкурентоспроможного агропромислового виробництва. *Економіка АПК*. 2001. № 4. 19–23 с.

11. Land use statistics and indicators Global, regional and country trends. Food and Agriculture Organization of the United Nations. URL: <https://www.fao.org/3/cb6033en/cb6033en.pdf> (дата звернення: 25.09.2022).
12. Державна служба з питань геодезії, картографії та кадастру. URL: <https://land.gov.ua> 5 (дата звернення: 29.09.2022).
13. Регіони України 2019: статистичний збірник за ред. І.Є. Вернера. Київ: Державна служба статистики України, 2019. 309 с.
14. Деякі питання удосконалення управління в сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними. Постанова Кабінету Міністрів України від 7 червня 2017 р. № 413. URL: [https://zakon.cc/law/document/read/413-2017- %D0%BF](https://zakon.cc/law/document/read/413-2017-%D0%BF) (дата звернення: 29.09.2022).
15. Офіційний сайт Верховної ради України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/index> (дата звернення: 30.09.2022).
16. Офіційний сайт Міністерства аграрної політики та продовольства України. URL: <https://minagro.gov.ua/> (дата звернення: 01.10.2022).
17. Державна служба статистики України: офіційний вебсайт. URL: <https://ukrstat.gov.ua/> (дата звернення: 28.10.2022).
18. В Україні за 2021 рік значно зросло сільгоспвиробництво: які області потрапили у топ. URL: <https://www.unian.ua/economics/agro/v-ukrajini-za-2021-rik-znachno-zroslo-silgospvirobnictvo-de-virobili-naybilshe-novini-11678404.html> (дата звернення: 28.10.2022).
19. Огляд збитків від війни в сільському господарстві України. URL: https://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://kse.ua/wp-content/uploads/2022/06/Damages_report_issue1_ua-1.pdf (дата звернення: 29.10.2022).
20. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021. №1147. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#Text> (дата звернення: 13.10.2022).

21. Нежевело В.В., Мироненко А.О., Актуальні питання відносин землевласності в умовах відкритого ринку. Всеукр. наук конф. студентів. 15–19 листопада 2021 р. Суми. 2021. С. 3-4.

22. Земельні відносини в умовах воєнного стану: 5 ключових змін. URL: <https://minagro.gov.ua/news/zemelni-vidnosini-v-umovah-voyennogo-stanu-5-klyuchovih-zmin> (дата звернення: 05.10.2022).

23. Громов О. Ринок землі успішно працює попри війну. Електронна газета кабінету Міністрів України, 2022. URL: <https://ukurier.gov.ua/uk/articles/rinok-zemli-uspishno-pracyuye-popri-vijnu/> (дата звернення: 10.10.2022).

24. Статистичні дані ціни на землю сільськогосподарського призначення по регіонах ЄС. URL: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/apri_lprc/default/table?lang=en (дата звернення: 20.08.2022).

25. Фесина Ю.Г. Особливості організації і розвитку фермерських господарств у Великобританії. *Економіка АПК*. 2000. № 7(1). 78-79 с.

26. Світовий досвід запровадження ринку землі та його адаптація до українських реалій. URL: <http://www.golos.com.ua/article/322369> (дата звернення: 22.08.2022).

27. Le journal du fermier et meayer. novembre. Numero special № 561. 2021. pp. 10.

28. Maurice Desners.L’agriculture frencaise depuis cinquante ans: des petites exploitations familiales aux droits a paiement unigue. Revenus agricoles. Agreste cahiers. 2020. №2. pp. 87.

29. Кірейцева О.В. Іноземний досвід формування земельного ринку. *Економіка АПК*. 2011. № 10. 174-178 с.

30. Ходаківська О.В. Ринок земель сільськогосподарського призначення в країнах ЄС: можливості використання досвіду в Україні. *Економіка АПК*. 2012. № 5. 30-36 с.

31. Daryl Brehm. Regard sur les Etats – Unis: Regards internationaux sur le foncier agricole. Seminaire. 2010. URL: www.Agriculteurs.defrance.com (дата звернення 02.09.2022).

32. L Joseph Comby. Panorama sur le foncier. Agricole dans le monde: Regards internationaux sur de foncier agricole. Seminaire. 2010 URL: www.agriculteurs.de.france.com (дата звернення: 05.09.2022).

33. Вартість сільськогосподарських земель та їх оренди у країнах Європейського Союзу та Україні. URL: <http://zemvisnuk.com.ua/page/vart-st-zemel-ta-kh-orendi> (дата звернення: 05.09.2022).

34. The Land Market in Denmark, The Danish Way/ Jens Wolters. URL: <http://ida.dk/sites/ddl/Documents/03landmarket.pdf> (дата звернення: 10.09.2022).

35. Кримінальний кодекс України. Відомості Верховної Ради України. 2001. № 25–26. Ст. ст. 191, 364, 366. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2341-14#Text> (дата звернення: 18.10.2022).

36. Питання передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад : Розпорядження Кабінету Міністрів України від 31 січня 2018 року № 60-р. URL: <http://zemvisnuk.com.ua/page/rozporyadzhennya-kmu-v-d-31-s-chnya-2018-r-60-r> (дата звернення: 15.10.2022).

37. Питання передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад : Розпорядження Кабінету Міністрів України від 31 січня 2018 року № 60-р. URL: <http://zemvisnuk.com.ua/page/rozporyadzhennya-kmu-v-d-31-s-chnya-2018-r-60-r> (дата звернення: 15.10.2022).

38. План відновлення України. URL: <https://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://uploadsssl.webflow.com> (дата звернення: 16.10.2022).

39. Мовою фактів: аграрний сектор. URL: <https://www.usaid.gov/node/453071> (дата звернення: 16.10.2022).

40. Шульга В. Підтримка аграрного сектору в умовах воєнного стану: що варто знати? URL: https://jurliga.ligazakon.net/analitycs/213396_pdtrimka-agrarnogo-sektoru-v-umovakh-vonnogo-stanu-shcho-var-to-znati. (дата звернення: 17.10.2022).

41. Бізнес зустрівся з Нацрадою з відновлення України від наслідків війни. URL: <https://eba.com.ua/biznes-zustrivsia-z-natsradoyu-z-vidnovlennya-ukrayiny-vid-naslidkiv-vijny/> (дата звернення: 20.10.2022).

42. Бородіна О. Сільське господарство України в умовах воєнного стану: уроки для суспільства і політиків. URL: <https://www.nas.gov.ua/UA/Messages/Pages/View.aspx?MessageID=9288> (дата звернення: 22.10.2022).

43. Мамчур В. Тенденції та перспективи розвитку аграрного підприємництва в Україні. Соціально-економічні проблеми і держава. 2021. Вип. 1 (24). С. 45–53. URL: <http://sepd.tntu.edu.ua/images/stories/pdf/2021/21mvapvu.pdf> (дата звернення: 25.10.2022).

44. Сабій І. М. Вибір моделі аграрного устрою України як основи всебічного сталого сільського розвитку. Економіка АПК. 2021. № 9. С. 82–90. DOI: <https://doi.org/10.32317/2221-1055.202109082> (дата звернення: 26.10.2022).

45. Гадзало Я. М., Лузан Ю. Я. Розвиток аграрного сектору економіки України в умовах євроінтеграції. Економіка АПК. 2021. № 8. С. 6–17. DOI: <https://doi.org/10.32317/2221-1055.202108006> (дата звернення: 26.10.2022).

46. Податковий кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI / Верховна Рада України. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua> (дата звернення: 27.10.2022).

47. Гадзало Я. М., Лузан Ю. А. Удосконалення державного управління розвитком аграрного сектору економіки та сільських територій. Економіка АПК. 2020. № 11. С. 6–18. DOI: <https://doi.org/10.32317/2221-1055.202011006> (дата звернення: 26.10.2022).

48. O. Gvozdeva, The process of digitalization of agriculture on the basis of a conceptually new system of smart land use, Mat. Int. Sci. and pract. Conf. Digitalization of land use and cadastres: trends and prospects. 2020. pp. 89– 97. URL:https://www.bioconferences.org/articles/bioconf/pdf/2021/09/bioconf_fies2021_00172.pdf (дата звернення: 11.09.2022).

49. A. Maru, D. Berne, J. De Beer, P. Ballantyne et al., Digital and Data-Driven Agriculture: Harnessing the Power of Data for Smallholders, Global Forum on Agricultural Research and Innovation (GFAR); Global Open Data for Agriculture and Nutrition (2018). URL: <https://cgspace.cgiar.org/bitstream/handle/10568/92477/GFAR-GODAN-CTA-white-paperfinal.pdf?sequence=3&isAllowed=y> (дата звернення: 12.09.2022).

50. Status of Digital Agriculture in 18 countries of Europe and Central Asia. Publ. by ITU and FAO, 2020. URL: <https://www.fao.org/3/ca9578en/CA9578EN.pdf> (дата звернення: 20.09.2022).

51. A. Rasskazova, Yu. Sinits, Prediction of agricultural land use, IOP Conf. Ser. Earth and envir. Sci. 2019. URL: <https://iopscience.iop.org/article/10.1088/1755-1315/350/1/012068/pdf> (дата звернення: 18.09.2022).

52. Цифрове сільське господарство. Онлайн дискусійний форум про роль цифрових технологій у трансформації глобальної агропродовольчої системи. URL: <http://digitalagriculture.georgetown.domains/data/> (дата звернення: 19.09.2022).

53. K. Bronson, Smart Farming: Including Rights Holders for Responsible Agricultural Innovation, Technol. Innov. Manag. Rev., 8(2) (2018), DOI: 10.1007/s13593-017-0445-7.

54. S. Volkov, E.V. Cherkashina, D.A. Shapovalov, Digital land management: new approaches and technologies, IOP Conf. Ser. Earth and envir. Sci., 350, 012074 (2019), DOI: 10.1088/1755-1315/350/1/012074

55. Офіційний сайт сільськогосподарської компанії «Криваја». URL: <https://www.krivajadoo.com/index.php/sr/o-nama> (дата звернення: 16.09.2022).

ДЕКЛАРАЦІЯ
АКАДЕМІЧНОЇ ДОБРОЧЕСНОСТІ
ЗДОБУВАЧА ВИЩОЇ ОСВІТИ ЗНУ

Я, Малиновська Єлизавета Юріївна, студентка 2 курсу, форми навчання заочної, факультету економічного, спеціальності 051 «Економіка», адреса електронної пошти lizamalinovskaya2000@gmail.com, підтверджую, що написана мною кваліфікаційна робота на тему «Світовий досвід впровадження ринку земель сільськогосподарського призначення» відповідає вимогам академічної доброчесності та не містить порушень, що визначені у ст. 42 Закону України «Про освіту», зі змістом яких ознайомлений/ознайомлена;

- заявляю, що надана мною для перевірки електронна версія роботи є ідентичною її друкованій версії;

- згоден на перевірку моєї роботи на відповідність критеріям академічної доброчесності у будь-який спосіб, у тому числі за допомогою Інтернет-системи, а також на архівування роботи в базі даних цієї системи.

Дата _____ Підпис _____ Малиновська Є.Ю.

Дата _____ Підпис _____ Бабміндра Д.І.