

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЗАПОРІЗЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

ЕКОНОМІЧНИЙ ФАКУЛЬТЕТ

Кафедра міжнародної економіки, природних ресурсів та економіки
міжнародного туризму

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА МАГІСТРА

На тему: «Системи регулювання земельних відносин на ринку земель
сільськогосподарського призначення»

Виконала: студентка 2 курсу,
групи 8.0519-ЕД-з
спеціальності 051 «Економіка»
освітньо-професійної програми
«Економіка довкілля і природних
ресурсів»
Пашко Ольга Сергіївна

Керівник: доцент кафедри міжнародної
економіки, природних ресурсів та
економіки міжнародного туризму, к.е.н.
Корінний С.О.

Рецензент д.е.н., професор Бабміндра Д.І.

Запоріжжя
2020 рік

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

Факультет економічний

Кафедра міжнародної економіки, природних ресурсів та економіки міжнародного туризму

Рівень вищої освіти магістр

Спеціальність 051 «Економіка»

Освітньо-професійна програма «Економіка довкілля і природних ресурсів»

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри _____ Д.І. Бабміндра

« ____ » _____ року

**З А В Д А Н Н Я
НА КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ СТУДЕНТУ**

Пашко Ользі Сергіївні

1. Тема роботи (проекту) «Системи регулювання земельних відносин на ринку земель сільськогосподарського призначення»

керівник роботи (проекту) к.е.н., доцент кафедри міжнародної економіки, природних ресурсів та економіки міжнародного туризму Корінний С.О.

затверджена наказом по інституту від «18» червня 2020 р. № 810-с

2. Строк подання студентом роботи (проекту) 30.11.2020

3. Вихідні дані до роботи (проекту) наукові праці вітчизняних та зарубіжних вчених, збірники наукових праць, матеріали науково-практичних конференцій, законодавчі акти України, постанови Кабінету Міністрів України, статистичні щорічники, довідкові матеріали, публікації періодичних видань

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

1. Теоретичні основи земельних відносин.

2. Аналіз розвитку земельних відносин в Україні.

3. Удосконалення організаційно-економічного механізму регулювання земельних відносин.

5. Перелік графічного матеріалу (з точним зазначенням обов'язкових креслень). Графічний матеріал використано у другому розділі при аналізі сучасного стану та регіональних особливостей землекористування в Україні.

6. Консультанти розділів роботи (проекту)

Розділ	ППП, посада консультанта	Підпис, дата	
		Завдання видав	Завдання прийняв
Вступ	К.е.н., доцент Корінний С.О.	01.09.2020	01.09.2020
I розділ	К.е.н., доцент Корінний С.О.	12.09.2020	12.09.2020
II розділ	К.е.н., доцент Корінний С.О.	17.10.2020	17.10.2020
III розділ	К.е.н., доцент Корінний С.О.	20.11.2020	20.11.2020
Висновки	К.е.н., доцент Корінний С.О.	20.11.2020	20.11.2020

7. Дата видачі завдання 18.06.2020

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№ з/п	Назва етапів дипломного проекту (роботи)	Термін виконання етапів проекту (роботи)	Примітка
1	Вибір теми	18.06.2020	18.06.2020
2	Складання робочого плану	26.06.2020	26.06.2020
3	Підбір літератури та вивчення літературних джерел	07.09.2020	07.09.2020
4	Складання плану	11.09.2020	11.09.2020
5	Виконання вступу	21.09.2020	21.09.2020
6	Виконання розділу 1	12.09.2020	12.09.2020
7	Виконання розділу 2	17.10.2020	17.10.2020
8	Виконання розділу 3	20.11.2020	20.11.2020
9	Формулювання загальних висновків	20.11.2020	20.11.2020
10	Подання роботи на кафедру на передзахист	23.11.2020	23.11.2020
11	Попередній захист роботи на кафедрі	09.11.2020	09.11.2020
12	Оформлення роботи та проходження нормоконтролю	23.11.2020	23.11.2020
13	Одержання відгуку та рецензії	27.11.2020	27.11.2020
14	Подання остаточного варіанту роботи на кафедру	30.11.2020	30.11.2020

Студент – дипломник _____ Пашко О. С.
(підпис)

Керівник проекту _____ Корінний С.О.
(підпис)

Нормоконтроль пройдено

Нормоконтролер _____ Гамова О.В..

РЕФЕРАТ

Кваліфікаційна робота магістра: 140 с., 27 рис., 15 табл., 102 джерела.

Об'єкт дослідження – процес формування та функціонування системи регулювання земельних відносин на ринку земель сільськогосподарського призначення.

Предмет дослідження – сукупність теоретичних та практичних засад формування системи регулювання використання земель сільськогосподарського призначення.

Метою дослідження є формування теоретичних засад та розробка практичних рекомендацій регулювання земельних відносин в Україні на засадах сталого розвитку.

У роботі розкрито економічну сутність категорій «земельні відносини», «ринок землі». Обґрунтовано передумови формування та функціонування ринку сільськогосподарських земель. Охарактеризовано інфраструктурне забезпечення ринкового обігу сільськогосподарських земель. Визначено принципи, завдання та механізми регулювання ринку земель. З'ясовано соціально-економічні наслідки реформування земельних відносин і аграрної структури в Україні. Охарактеризовано сучасний стан та регіональні особливості формування ринку земель сільськогосподарського призначення та виявлено причини, які гальмують цей процес. Визначено особливості регулювання земельних відносин на ринку земель сільськогосподарського призначення в зарубіжних країнах та сформульовано положення, які можуть бути використані в Україні. Сформульовано пропозиції щодо удосконалення законодавчих норм, які регулюють формування і функціонування ринку земель в Україні.

ЗЕМЕЛЬНІ ВІДНОСИНИ, РЕГУЛЮВАННЯ, ЗЕМЛЯ, РИНОК
ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ, СІЛЬСЬКЕ
ГОСПОДАРСТВО.

SUMMERY

Qualifying work: 140 pp., 27 figures, 15 tables, 102 sources.

The object of research is the process of formation and functioning of the system of regulation of land relations in the market of agricultural lands.

The subject of research - a set of theoretical and practical principles of formation of the system of regulation of agricultural land use.

The purpose of the study is to form theoretical foundations and develop practical recommendations for regulating land relations in Ukraine on the basis of sustainable development.

The economic essence of the categories "land relations", "land market" is revealed in the work. Prerequisites for the formation and functioning of the agricultural land market are substantiated. The infrastructural provision of market circulation of agricultural lands is characterized. The principles, tasks and mechanisms of land market regulation are determined. The socio-economic consequences of reforming land relations and agrarian structure in Ukraine have been clarified. The current state and regional features of the formation of the agricultural land market are characterized and the reasons that inhibit this process are identified. Peculiarities of regulation of land relations on the market of agricultural lands in foreign countries are determined and provisions that can be used in Ukraine are formulated. Proposals for improving the legislation governing the formation and functioning of the land market in Ukraine have been formulated.

LAND RELATIONS, REGULATION, LAND, AGRICULTURAL LAND MARKET, AGRICULTURE

ЗМІСТ

ВСТУП.....	7
РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН	11
1.1 Поняття та сутність земельних відносин.....	11
1.2 Організаційна структура ринку земель	23
1.3 Принципи та механізми регулювання земельних відносин.....	29
Висновки до розділу 1.....	43
РОЗДІЛ 2 АНАЛІЗ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ ..	44
2.1 Етапи реформування земельних відносин	44
2.2 Сучасний стан та регіональні особливості землекористування	67
2.3 Проблеми функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення.....	77
Висновки до розділу 2.....	88
РОЗДІЛ 3 УДОСКОНАЛЕННЯ ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНОГО МЕХАНІЗМУ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН.....	90
3.1 Світовий досвід регулювання земельних відносин.....	90
3.2 Формування інституційного забезпечення ринкового обігу сільськогосподарських земель.....	101
3.3 Стратегічні орієнтири державної політики у сфері земельних відносин	115
Висновки до розділу 3.....	122
ВИСНОВКИ.....	124
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	128
Додатки.....	138
Декларація академічної доброчесності.....	140

ВСТУП

Земельні відносини є регулятором усієї сукупності суспільних зв'язків, оскільки охоплюють усі складові просторового розвитку: економічну, соціально-демографічну, політичну, екологічну та інші. Питання регулювання земельних відносин є одним з найважливіших складових аграрної реформи. Сьогодні цей процес особливо потребує поглибленого вивчення, удосконалення та уточнення його складових, бо питання економічної оцінки земель та функціонування ринкового обігу земель є наріжним каменем зростання аграрної економіки, добробуту сільського населення, розвитку сільських територій та національної економіки. Проте наразі, незавершеність аграрної реформи, відсутність послідовної державної політики щодо землекористування, розпорядження та володіння стримує надходження інвестицій в аграрний сектор, викликає негативні соціально-економічні наслідки розвитку сільської економіки. Актуальність дослідження полягає в сучасних потребах регулювання земельних відносин, що зумовлено якісно новим підходом до розвитку процесів землекористування, володіння і розпорядження та умовами, на яких має формуватися земельний ринок.

Проблеми регулювання земельних відносин вже давно є предметом наукових досліджень. Так, серед класиків економічної теорії дослідженням використання земельних ресурсів займалися: Ф. Кене, А. Сміт, У. Петті, Д. Рікардо, А. Р. Ж. Тюрго, М. Туган-Барановський та інші. Аналізу різних етапів трансформації земельних відносин, створенню відповідних умов для ефективного функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення присвячено праці багатьох українських економістів-аграрників. Зокрема, обґрунтуванням поняття «ринок землі» займалися Ю.Д. Білик, І.А. Колесник, Н.В. Шарафутдінова, М.Ю. Яковенко; проблеми підвищення соціально-економічної та екологічної ефективності сільськогосподарського землекористування висвітлено у працях В. Г. Андрійчука, Д. І. Бабміндри,

І. К. Бистрякова, А. С. Даниленка, Д. С. Добряка, А. М. Третяка, П. Т. Саблука, А. Я. Сохничка, М. А. Латиніна, П. М. Макаренка, О. В. Ходаківської, Д. В. Шияна; питання економічного обороту землі досліджували І.І. Будзанов, І.С. Будзилович, П.І. Гайдуцький, Д.С. Добряк, В.М. Заяць, І.І. Лукінов, Л.Я. Новаковський, П.Т. Саблук, А.Г. Тихонов, В.М. Трегобчук; науково-методичні засади грошової оцінки землі розробляли В.Я. Месель-Веселяк, М.М. Федоров.

Метою дослідження є формування теоретичних засад та розробка практичних рекомендацій регулювання земельних відносин в Україні на засадах сталого розвитку.

Досягнення цієї мети передбачає виконання таких завдань:

- з'ясувати економічну сутність категорій «земельні відносини», «ринок земель сільськогосподарського призначення»;
- узагальнити передумови формування та функціонування ринку сільськогосподарських земель;
- охарактеризувати інфраструктурне забезпечення ринкового обігу сільськогосподарських земель;
- визначити принципи, завдання та механізми регулювання земельних відносин;
- з'ясувати соціально-економічні наслідки реформування земельних відносин і аграрної структури в Україні;
- охарактеризувати сучасний стан та регіональні особливості формування ринку земель сільськогосподарського призначення та виявити причини, які гальмують цей процес;
- визначити особливості регулювання земельних відносин на ринку земель сільськогосподарського призначення в зарубіжних країнах та сформулювати положення, які можуть бути використані в Україні;
- сформулювати пропозиції щодо удосконалення законодавчих норм, які регулюють формування і функціонування ринку земель в Україні.

Об'єкт дослідження – процес формування та функціонування системи регулювання земельних відносин на ринку земель сільськогосподарського призначення.

Предмет дослідження – сукупність теоретичних та практичних засад формування системи регулювання використання земель сільськогосподарського призначення.

Методи дослідження. У процесі дослідження використано низку загальних та спеціальних методів: системний аналіз – при окресленні теоретичних основ формування і функціонування системи регулювання земельних відносин; абстрактно-логічний – для уточнення сутності основних понять, визначень і категорій; комплексний аналіз – для встановлення загальних закономірностей трансформації земельних відносин в сучасних умовах; графічно-аналітичний – при визначенні показників економічної, екологічної та соціальної ефективності розвитку земельних відносин; факторний аналіз – для оцінки стану сільськогосподарського землекористування; соціологічного опитування – для визначення необхідності та можливості запровадження ринку сільськогосподарських земель.

Інформаційною базою дослідження є наукові праці вітчизняних та зарубіжних вчених, збірники наукових праць, матеріали науково-практичних конференцій, законодавчі акти України, постанови Кабінету Міністрів України, статистичні щорічники, довідкові матеріали, періодичні видання.

Наукова новизна одержаних результатів полягає у поглибленні та розвитку теоретичних і практичних основ системи регулювання земельних відносин на ринку земель сільськогосподарського призначення. Наукова новизна полягає в таких основних положеннях:

удосконалено:

– організаційно-економічний механізм регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення, який враховує нові реалії земельних відносин;

– підходи щодо стратегічних орієнтирів державної політики у сфері земельних відносин;

отримало подальший розвиток:

– теоретичні основи формування ринку земель сільськогосподарського призначення в частині обґрунтування сутності категорії «ринок земель сільськогосподарського призначення» як системи організаційно-економічних, юридичних, соціальних відносин між учасниками ринку;

– аналіз стану та регіональних особливостей землекористування;

– дослідження світового досвіду регулювання земельних відносин, що дозволило виявити реальні заходи, що мають перспективу використання в нашій державі в сфері формування ринку сільськогосподарських земель.

Практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що вони можуть бути використані для подальших теоретичних та прикладних досліджень із проблем регулювання земельних відносин на ринку земель сільськогосподарського призначення.

Публікації. Положення кваліфікаційної роботи представлені на IV Міжнародній науково-практичній конференції «Управління розвитком соціально-економічних систем» (жовтень 2020 р., м. Харків), опубліковано тези на тему «Регулювання земельних відносин : зарубіжний досвід». За матеріалами дослідження у «Соціально-гуманітарному віснику» опубліковано статтю на тему «Світовий досвід державного регулювання земельних відносин на ринку земель сільськогосподарського призначення».

Структура роботи : вступ, в якому обґрунтовано актуальність теми дослідження, визначено його мету та завдання; три розділи, у першому досліджено теоретичні основи формування і функціонування системи регулювання земельних відносин, у другому – проведено аналіз розвитку земельних відносин, третій розділ включає розробку заходів удосконалення організаційно-економічного механізму регулювання земельних відносин. Завершують роботу узагальнюючі висновки за результатами дослідження, список використаних джерел та додатки.

РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

1.1 Поняття та сутність земельних відносин

Розвиток та ефективність функціонування національної економіки, добробут та здоров'я нації, масштаби виробництва тісно пов'язані з землею. Для сільського господарства земля є не тільки основним засобом виробництва, а насамперед основою для його розвитку, оскільки ефективність її використання суттєво впливає як на рівень розвитку національної економіки, так і на добробут окремої людини. Тобто, її ефективне використання сільськогосподарськими товаровиробниками сприяє зростанню прибутковості галузі і водночас забезпечує продовольчу безпеку країни. З огляду на вказане, питання земельних відносин завжди було і є визначальним у будь-якій економічній системі господарювання.

Земельні відносини є регулятором усієї сукупності суспільних зв'язків, включаючи не тільки економічну, але і соціально-демографічну, політичну, екологічну та інші складові просторового розвитку. При визначенні економічного ладу основне місце займало і займає питання земельних відносин, тобто форм власності на землю, проявами яких є взаємовідносини між суб'єктами, закріплені законодавчими актами. Питання регулювання земельних відносин є одним з найважливіших складових аграрної реформи. Перехід аграрного сектора до ринку потребує відповідних змін у земельних відносинах в напрямі здійснення перетворень у структурі земельної власності, наданні селянам права вільного розпорядження землею, яка їм належить, господарського самовизначення і створенні на основі приватної власності на землю та майно агроформувань ринкового типу. Подальше реформування земельних відносин пов'язане з становленням і

функціонуванням всіх ланок ринку землі (оренда, іпотека, купівля-продаж, дарування, спадкування тощо).

У Земельному кодексі України зазначено: «Земельні відносини – це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею» [1]. Тобто, з юридичної точки зору земельні відносини – це суспільні відносини, які виникають у сфері взаємодії суспільства з навколишнім природним середовищем і врегульовані нормами земельного права.

Розвиток земельних відносин в історичному плані вчені досліджували у різних суспільно-економічних формація (табл. 1.1). Вони відмічали, що основою формування земельних відносин є право власності на землю.

Таблиця 1.1 – Тракткування поняття «земельні відносини» різними науковцями

Науковці	Тракткування поняття «земельні відносини»
М. М. Федоров [2]	Суспільні відносини щодо володіння, користування, розпорядження і управління землею на державному, господарському і внутрішньогосподарському рівнях як об'єктом господарювання і засобом виробництва у сільському господарстві
М.В.Бочков [3]	Відносини в області володіння і користування землею як засобом виробництва. Вони є складовим елементом виробничих відносин суспільства і мають в своїй основі форми власності на землю, знаряддя виробництва і інші засоби виробництва
І.М. Будзалов [4]	Відносини з приводу володіння, користування і розпорядження землею як основним засобом для сільськогосподарського виробництва або просторовим базисом розміщення різних об'єктів
К.М.Жиленко [5]	Суспільні відносини, що складаються між суб'єктами господарської діяльності в результаті управління земельним фондом через користування, розпорядження і володіння землею як об'єктом і суб'єктом сільськогосподарської діяльності, що знаходяться під впливом регулюючих організаційно-економічних механізмів
Г.Д.Гуцуляк [6]	Земельні відносини є елементом виробничих відносин суспільства, а за соціальною природою належать до економічної бази суспільства
Н.Є. Павленко [7]	Земельні відносини – це відносини між індивідуумами, суспільством і державою з приводу власності на землю як основного фактору виробничої діяльності в сільському господарстві, а також порядок, умови і форми землеволодіння і землекористування, розпорядження землею і результатами отриманими на ній
Є.С.Карнаухова [8].	Земельні відносини не обмежуються тільки відносинами з приводу найкращого використання землі в процесі виробництва, вони включають також відносини з приводу правильного розподілу результатів виробництва, одержаних в зв'язку з використанням землі

Продовження табл. 1.1

Л.М.Бойко [9].	Земельні відносини в сільському господарстві слід розглядати в таких аспектах, як: суспільні відносини, відносини власності (володіння, користування, розпорядження та управління землями), рентні відносини, відносини щодо охорони земель
А.С.Даниленко [10]	Земельні відносини варто розглядати як комплекс суспільних відносин на різних рівнях ієрархії управління (загальнонаціональному, регіональному й місцевому) із приводу володіння, користування й розпорядження землею як об'єктом господарювання й головним засобом виробництва в сільському господарстві
О.В.Ходаківська [11].	Сучасні земельні відносини слід розглядати як відносини між власниками земельних ділянок, підприємствами, організаціями, установами, органами державної влади, органами місцевого самоврядування, громадянами з приводу володіння, користування, розпорядження та управління землями, земельними ділянками, а також з приводу державного регулювання таких відносин
Н.В.Кузін [12].	Складова частина економічної системи суспільства і є складним, багатограним процесом, який залежить від характеру виробничих відносин, форм власності на землю тощо

На думку відомого вітчизняного вченого М. М. Федорова, земельні відносини становлять сукупність «суспільних відносин щодо володіння, користування, розпорядження і управління землею на державному, господарському і внутрішньогосподарському рівнях як об'єктом господарювання і засобом виробництва у сільському господарстві» [2, с. 12]. Наведене визначення земельних відносин розкриває їх основний зміст.

У своїх працях більшість науковців трактують земельні відносини як сукупність відносин, що виникають між суб'єктами земельного права з приводу володіння, користування і розпорядження землею як обмеженого природного ресурсу, важливої умови праці та засобу виробництва. Такий підхід включає базові елементи земельних відносин, а також обґрунтовує основні напрями використання земельних ресурсів.

Узагальнюючи думки дослідників [2-12], можемо сказати, що земельні відносини варто розглядати як складну багатогранну проблему, яка охоплює питання щодо форм власності і господарювання, ринку земель, оцінки та ціни землі, ренти, податку на землю, управління земельними ресурсами, розмежування земель державної й комунальної власності, розподіл та використання коштів, які надходять від обороту земель (земельний податок,

орендна плата) тощо. Тобто, на нашу думку, земельні відносини – це комплекс соціальних, економічних, правових та політичних зв'язків між суб'єктами господарської діяльності щодо володіння, користування й розпорядження землею, під час яких виникають матеріальні, екологічні, політичні та соціально-економічні інтереси.

Отже, поняття земельних відносин охоплює широке коло питань економічного (виробничого) і правового характеру. В основі земельних відносин лежить категорія власності на землю, саме тому зміну і розвиток земельних відносин пов'язують зі зміною і розвитком форм власності на землю. Суб'єктами земельних відносин є громадяни, юридичні особи, органи державної влади та органи місцевого самоврядування [1]. Тобто суб'єктом земельних відносин вважається окремо взятий індивід та всі члени суспільства, що тією чи іншою мірою займаються господарською діяльністю на землі. Суб'єкт є носієм земельних відносин, який їх створює, реалізує, підтримує та регулює. При цьому, об'єктами земельних відносин є землі всіх форм власності і господарювання в межах території України, земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї) [1].

На даному етапі розвитку, земельні відносини складаються з елементів (рис. 1.1), які потребують удосконалення в законодавчому, економічному та організаційному відношеннях.

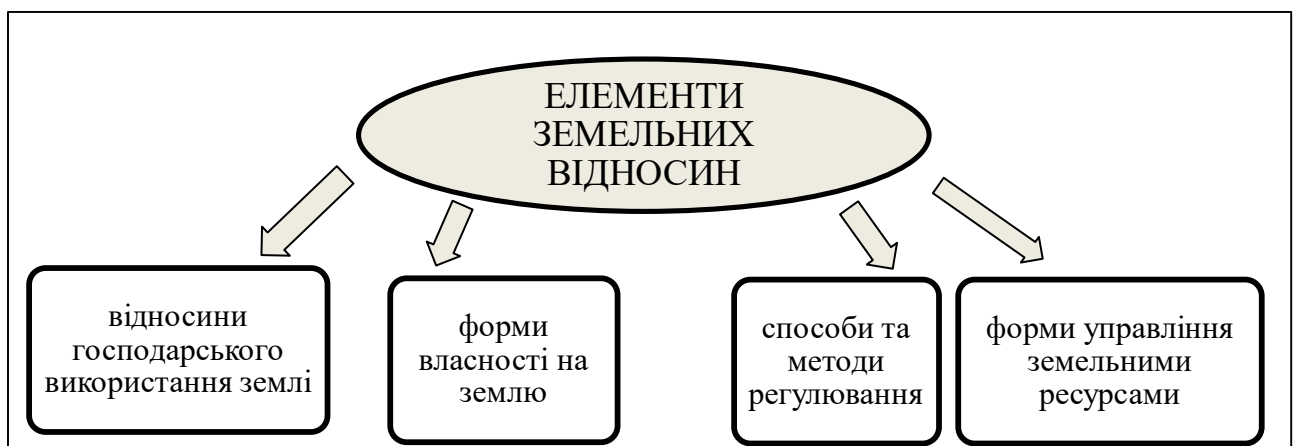


Рисунок 1.1 – Елементи земельних відносин

Джерело: побудовано автором на основі [13]

Варто звернути увагу, що земельні відносини як складова виробничих відносин, можуть бути як стимулюючим, так і стримуючим фактором у розвитку продуктивних сил. Встановлено, що метою регулювання земельних відносин, що формуються, має бути:

- забезпечення достатньої ефективності використання сільськогосподарських угідь;
- задоволення екологічних вимог, висунутих суспільством;
- здійснення «соціально справедливого», з погляду більшості населення, ринкового перерозподілу землі.

Сьогодні в умовах становлення та розвитку ринку землі в Україні надзвичайно актуальною є необхідність зміни земельних відносин, які існували багато років, відмови від державної власності та розвитку приватної власності на землю. При цьому найактуальнішим завданням реформування економічних відносин в Україні є формування такої моделі земельного ринку, яка відповідала б, в першу чергу, інтересам суспільства.

Питання формування ринку землі викликало і викликає полеміку серед українських економістів. Але перш ніж аналізувати аргументи «за» і «проти» формування ринку земель сільськогосподарського призначення, варто з'ясувати поняття та сутність «ринку земель сільськогосподарського призначення».

Проведений аналіз вітчизняної економічної літератури дає змогу константувати, що немає єдиного погляду щодо трактування сутності ринку землі. Багато науковців розглядають ринок землі практично тільки в юридичному аспекті [14-15]. Зокрема, А. С. Даниленко ринок землі розуміє як систему «юридичних та економічних відносин, де права володіння, користування і розпорядження земельними ділянками визначаються цивільним та земельним законодавством і можуть передаватися між суб'єктами цих відносин без зайвих обмежень їхніх дій» [14, с. 152]. Н. В. Шарафутдінова зазначає, що «з правової точки зору ринок землі являє собою сукупність суспільних відносин, що регулюються нормами чинного

законодавства під час здійснення органами державної влади й місцевого самоврядування перерозподілу земель між їхніми власниками економічними методами» [15, с. 95].

На думку академіка Б.Й. Пасхавера, під ринком землі можна розуміти «правову можливість придбання земельних ділянок у власність шляхом покупки, широкий розвиток іпотеки» [16, с. 49]. Слід зазначити, що в такому разі елементами земельних ринкових відносин є також зміна суб'єктів земельної власності за допомогою спадкоємства, дарування та інших форм розпорядження. Говорячи в цілому, землі сільськогосподарського призначення повинні забезпечувати власнику ринковий ефект від їх використання, а саме при виробництві товарної продукції, у разі здачі земельних ділянок в оренду, від їх продажу або застави. Чимало науковців використовують такі дефініції як «ринок оренди сільськогосподарських земель», «ринок оренди земельних часток (паїв)», «формування ринку орендованих земель», який на сучасному етапі слід вважати найважливішою складовою земельного ринку [17].

Але в цьому випадку оренду землі потрібно розглядати тільки як одну із складових ринку землі. Більшість науковців погоджуються, що розвиток ринкових відносин у кінцевому результаті призведе і до формування ринку землі, під яким розуміють фрагмент економічного простору, сферу дії економічних форм, що забезпечують процеси купівл-продажу, оренди, застави, обміну й успадкування земельних ділянок [18, с. 12].

У працях О. Д. Гнаткович [19, 20] ринок землі розглядається також не як реальний економічний механізм взаємодії попиту на землю і пропозиції землі, а як «державно-комерційна структура», у якій держава відіграє регулятивну роль. Регулятивний вплив держави полягає в тому, що вона «має регулювати взаємовідносини між суб'єктами ринкових операцій, але не шляхом адміністративного пресингу, а за рахунок створення правових норм, які чітко регламентують дії кожного учасника ринку землі» [19, с.167].

Проте найчастіше ринок землі трактується як традиційний процес купівлі-продажу, який є реалізацією механізму взаємодії попиту і пропозиції на землю (табл. 1.2).

Заслуговує на увагу думка, що ринок землі – це засіб перерозподілу земель між їхніми власниками економічними методами на основі конкурентного попиту і пропозиції, що забезпечує купівлю-продаж земельних ділянок або прав на них, визначення вартості землі та визнання її капіталом і товаром, встановлення рівноваги цін на неї в різних регіонах країни, розподіл між конкуруючими варіантами використання земель та суб'єктів ринку [14, с. 270]. На те, що ринок землі забезпечує визначення вартості землі та визнання її капіталом, звертає увагу М.М. Федоров [21].

Таблиця 1.2 – Тлумачення дефініції «ринок землі»

№ п/п	Тлумачення дефініції	Науковці
1	Земельний ринок включає угоди щодо купівлі-продажу земельних ділянок, ринок їх оренди, іпотеку земельних ділянок	П. Т. Саблук [22]
2	Під ринком земель сільськогосподарського призначення, або точніше обігом цих земельних ділянок та прав на них, зазначається не сам акт або право переходу земельних ділянок від одного власника до іншого шляхом продажу або купівлі, а весь комплекс відносин із руху сільгоспугідь від одного користувача до іншого	В. Боровий, А. Олінович, О. Іванченко [23]
3	Сфера дій економічних відносин, які виникають у процесі її обігу (купівлі-продажу, оренди, застави, успадкування і дарування земельних ділянок)	Л.Я.Новаковський [24]
4	Під ринком землі першочергово ми розуміємо визначення вартості землі і визнання її капіталом нарівні з іншими засобами виробництва і обіговими коштами	М.М. Федоров [21]
5	Ринок землі повинен функціонувати на засадах соціальної справедливості, забезпечення державних, суспільних і приватних інтересів, законності, ефективності, прозорості, відкритості, гарантування збалансованого розвитку населених пунктів, а також інших територій, охорони і раціонального використання землі та інших природних ресурсів	І. Р. Михасюк Б. І. Косович [25]
6	Ринок землі, яка виступає базисом будь-якої людської діяльності, стає концентрованим вираженням взаємодії, з одного боку, виробництва, а з іншого, – розподілу і споживання створюваних предметів і послуг.	А. Г. Мартин [26]
7	Сукупність юридично-правових і економічних відносин, які виникають між суб'єктами такого ринку в процесі обігу земельних ділянок: оренди, застави, купівлі-продажу, обміну, дарування й спадкування	О. М. Шпичак В.Г.Андрійчук [27]

Продовження табл. 1.2

8	Це складний механізм регулювання земельних відносин, пов'язаних із суспільними, правовими, соціально-економічними, екологічними аспектами привласнення, використання та відтворення земельних ресурсів, розвитком аграрного виробництва та підвищенням добробуту селян	В.М.Трегобчук Н.М.Скурська [28]
9	Це обмін землі, при якому виникають і реалізуються відносини, пов'язані з купівлею-продажем, заставою, формуванням попиту та пропозиції, ціни, здійсненням ефективної господарської діяльності.	Є.Янушевич [29]
10	Засіб перерозподілу земель між їхніми власниками економічними методами на основі конкурентного попиту та пропозиції, чому передусе визначення вартості землі й визнання її капіталом і товаром	В. П. Галушко Ю. Д.Білик А.С.Даниленко О. С. Песцова [30]

Джерело: складено автором на основі [6-18]

В.М. Трегобчук та Н.М. Скурська зазначають, що у широкому розумінні «ринок землі є складним механізмом регулювання земельних відносин, пов'язаних із суспільними, правовими, соціально-економічними, екологічними аспектами привласнення, використання та відтворення земельних ресурсів, розвитком аграрного виробництва та підвищенням добробуту селян» [28, с. 18].

Науковці звертають також увагу на те, що земельний ринок не лише реалізується за допомогою ринкових операцій, але і сприяє ефективному господарюванню, яке можливе за допомогою раціонального використання цього економічного ресурсу. Зокрема, Є. Янушевич вважає, що ринок землі, як сфера товарного обігу – «це обмін землі, при якому виникають і реалізуються відносини, пов'язані з купівлею-продажем, заставою, формуванням попиту та пропозиції, ціни, здійсненням ефективної господарської діяльності» [29, с. 108].

Підсумовуючи усі викладені погляди, ми вважаємо, що ринок землі є системою економічних й правових відносин між громадянами, юридичними особами та державою, що виникають у процесі купівлі-продажу, оренди, іпотеки та обміну землі для здійснення ефективної господарської діяльності. На земельному ринку купівля-продаж землі, оренда, застава й обмін земельних ділянок є формами ринкових операцій із землею. Зауважимо, що

купівля-продаж земельних ділянок у країнах Заходу не є основною формою ринкових операцій із землею. Частина операцій, пов'язаних із купівлею-продажем землі, не перевищує 3 % від їхньої площі, натомість значно більшу роль відіграють орендні земельні відносини та іпотека.

Структуру земельного ринку залежно від об'єкта купівлі-продажу можна представити як дві складові (рис. 1.2). По-перше, ринок земель сільськогосподарського призначення, до якого відносяться землі, які придатні для виробництва сільськогосподарської продукції та мають конкретне сільськогосподарське призначення. По-друге, ринок земель несільськогосподарського призначення.

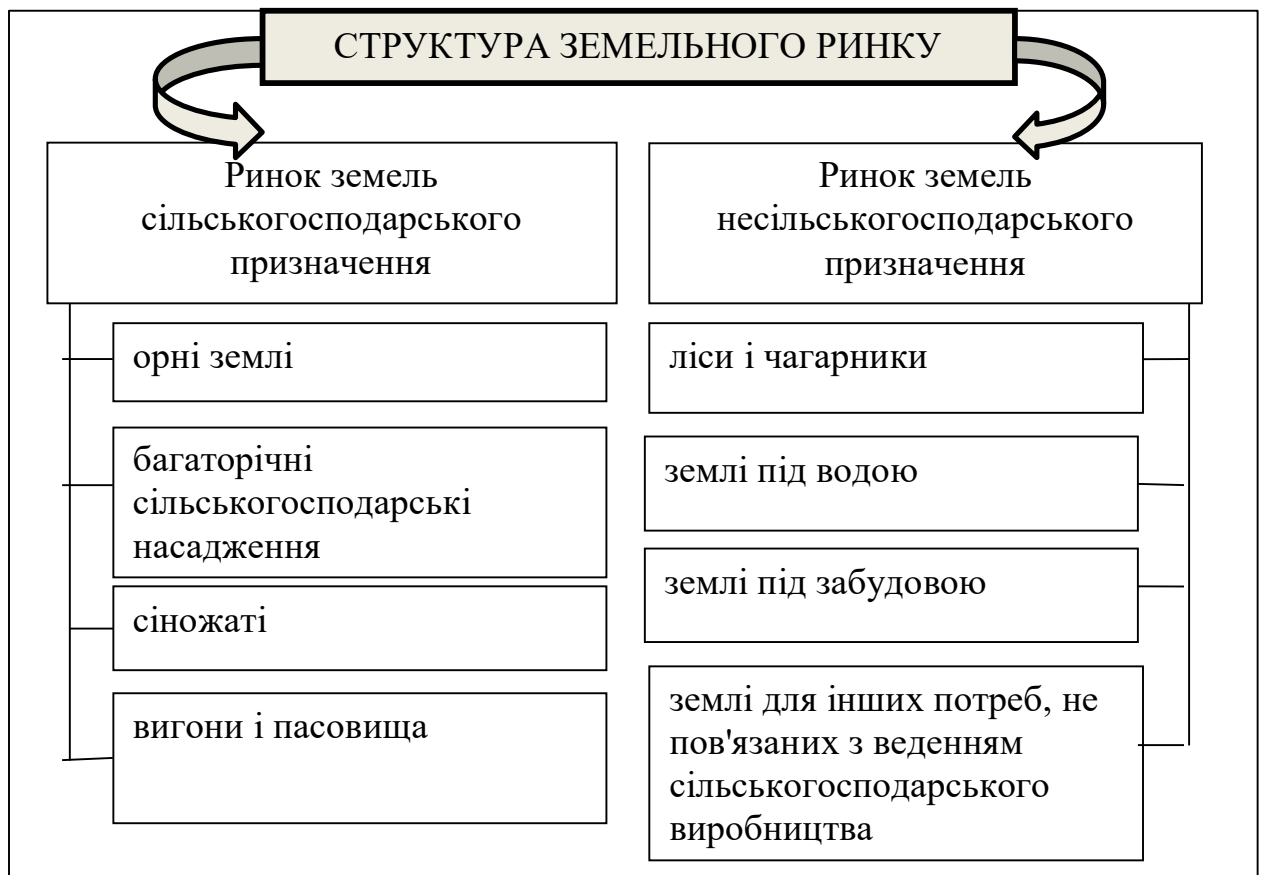


Рисунок 1.2 – Структура земельного ринку

Джерело: побудовано автором

Варто також акцентувати увагу на тому, що специфічні особливості функціонування ринку землі зумовлюються тим, що земля виступає як

специфічний економічний ресурс та особливий чинник виробництва. По-перше, пропозиція землі абсолютно нееластична, земля є обмеженою в просторі, її неможливо штучно збільшити. По-друге, визначальними чинниками, які впливають на ціну землі, є не лише її якість та наявність платоспроможного попиту на неї, а й місце розташування земельної ділянки. По-третє, землю неможливо перемістити в просторі, а це створює необхідність для покупця самому прибути до місця розташування земельної ділянки. По-четверте, грошовий капітал, який вкладений в землю, не знецінюється, а навпаки, за умови ефективного використання землі, має тенденцію до зростання, що зумовлене підвищенням її родючості, обмеженістю площі та приростом населення.

Враховуючи вказані особливості, можна поглибити розкриття сутності ринку землі, охарактеризувавши його функції : стимулюючу, регулятивну, контрольну, посередницьку, ціноутворювальну та інформаційну.

Сутність стимулюючої функції проявляється у тому, що ринок заохочує виробників до раціонального користування земельною ділянкою, оскільки результативність, насамперед товарного сільськогосподарського виробництва, значною мірою залежить від ефективності використання земельного ресурсу. Регулятивна функція полягає в тому, що земельний ринок забезпечує ринковий перерозподіл земельних ділянок між аграрною сферою та іншими галузями економіки, між юридичними і фізичними особами. Суть контрольної функції виявляється в тому, що ринок здійснює постійний контроль над процесом привласнення землі, скороченням витрат на придбання земельних ділянок, передбачає постійне співставлення грошових доходів населення із цінами на землю. Посередницька функція ринку проявляється при переході права власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення, встановлює зв'язок між попитом і пропозицією. Ціноутворювальна функція реалізується в процесі формування цін на землю, виходячи із конкретних ринкових умов. Інформаційна функція полягає в тому, що ринок земельних ресурсів надає інформацію суб'єктам

ринку про наявний попит і пропозицію на землю, стан та перспективи розвитку цього ринку, про ціни й орендну плату за землю, ціни іпотеки землі тощо.

Важливо також зупинитись на принципах, на яких має базуватися функціонування ринку сільськогосподарських земель (рис. 1.3).



Рисунок 1.3 – Принципи функціонування ринку сільськогосподарських земель

Джерело: складено автором на основі [31]

На наш погляд, спираючись на вказані функції та принципи, ринок земель сільськогосподарського призначення має виконувати два основні завдання:

1. Забезпечувати реалізацію принципу раціонального й ефективного використання землі, одержання максимальної віддачі з кожної одиниці земельної площі при мінімальних затратах.

2. Формувати відношення до землі як до особливої цінності, сприяти збереженню земель і підвищенню їх родючості. Ми вважаємо, що це завдання ринок може виконувати лише при активній участі держави, оскільки саме держава зможе забезпечити охорону земель як найважливішого природного ресурсу, створити правові, економічні й організаційно-технологічні умови для відтворення і підвищення родючості земель.

Безперечно, функціонування ринку землі пов'язане також із виникненням негативних наслідків, серед яких: посилення диференціації землевласників; зростання безробіття в сільській місцевості; неспроможність впливати на підвищення освітнього рівня розвитку сільського населення; надто висока ймовірність перетворення землі на об'єкт спекуляції; байдужість до фундаментальних наукових досліджень, екологічних проблем, проблеми вичерпності ресурсів; посилення нерівномірності у розподілі земельних ресурсів, що, своєю чергою, призводить до загострення соціальних відносин на селі; зниження платоспроможного попиту на землю шляхом штучного завищення цін.

Відповідно ці негативні наслідки зумовлюють посилення ролі держави на земельному ринку. Зауважимо, що у всіх країнах світу земля є об'єктом державного регулювання, немає необмеженого права приватної власності на землю і безконтрольних операцій із купівлею і продажем землі. Державне регулювання є реальним механізмом економічного впливу на процес використання землі і господарювання на ній.

1.2 Організаційна структура ринку земель сільськогосподарського призначення

Формування ринку землі – процес поступовий та тривалий у часі, що потребує створення реальної нормативної та правової бази, та виконання основних умов формування земельного ринку (рис. 1.4).

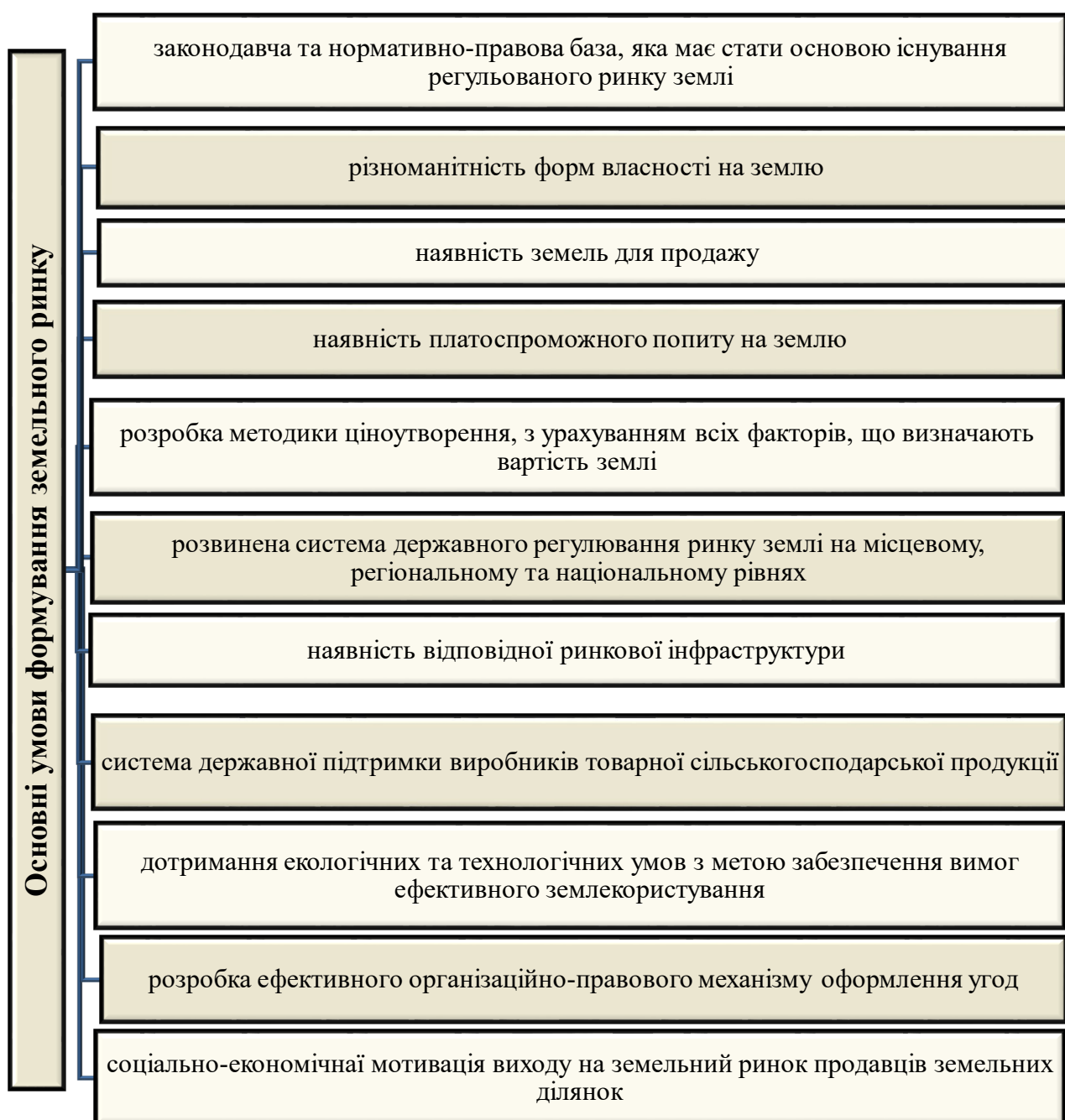


Рисунок 1.4 – Основні умови формування земельного ринку

Джерело: побудовано автором

Отже, ринок земель сільськогосподарського призначення має функціонувати у взаємодії всіх його складових: об'єктів ринку, суб'єктів ринку, інфраструктури ринку та ринкових операцій (рис. 1.5).

Рисунок 1.5 – Організаційна структура ринку земель сільськогосподарського призначення

Джерело: побудовано автором

Зауважимо, що ринок земель може функціонувати наступним чином: суб'єкти ринку за допомогою його інфраструктури здійснюють певні ринкові операції. При цьому дії суб'єктів ринку залежать від об'єктів та їх якісних характеристик, а також від повноцінної інфраструктури ринку.

Важливе місце у створенні та функціонуванні повноцінного ринку землі належить ринковій інфраструктурі, яка обслуговує ринок, опосередковує здійснення операцій купівлі-продажу, оренди, обміну та застави землі, забезпечує надійність та стабільність його функціонування. Інфраструктура ринку землі виконує такі функції: забезпечує оперативність

та ефективність діяльності учасників земельного ринку; здійснює інформаційне забезпечення суб'єктів земельного ринку та правове регулювання їх діяльності; регулює купівлю-продаж, оренду, обмін та заставу землі; захищає інтереси учасників ринку землі та забезпечує їм фінансову підтримку і кредитування; сприяє державному регулюванню земельного ринку.

Зазначимо, що вперше в економічному аналізі термін «інфраструктура» застосували, щоб охарактеризувати об'єкти і споруди, які забезпечували життєздатність збройних сил (початок ХХ століття). А вже в 40-х роках ХХ століття у західній економічній думці інфраструктурою вважали сукупність галузей, підприємств та організацій, забезпечують і сприяють нормальному функціонуванню матеріального виробництва. Таким чином, інфраструктура ринку виступає як «посередник» у відносинах між основними учасниками господарювання (власниками економічних ресурсів, виробниками товарів та споживачами).

Безперечно, інфраструктуру можна розглядати як обов'язковий компонент будь-якої цілісної економічної системи та її підсистем. У будь-якій соціально-економічній системі інфраструктура є сукупністю елементів, що мають забезпечувати безперервне функціонування взаємозв'язків об'єктів і суб'єктів даної системи. Це визначення дозволяє стверджувати, що інфраструктура пов'язує між собою елементи самої системи, її об'єкти та суб'єкти. Саме в цьому заключається її первинна функція, яка має пасивний характер.

Крім того, інфраструктура виконує регулюючу функцію, яка є активною. Вона проявляється через впорядкування взаємодії елементів самої системи. Тому, можна зазначити, що інфраструктура ринку – це сукупність організаційно-правових форм господарських відносин, що опосередковують рух товарів і послуг, акти купівлі-продажу. Також інфраструктуру часто

характеризують як сукупність інститутів, систем та окремих підприємств, які обслуговують ринок і виконують певні завдання щодо забезпечення нормального режиму його функціонування.

Науковець Мартин А.Г. стверджує, що ринкову інфраструктуру, з точки зору її природи, можна трактувати як інституціоналізовану транзакцію. Таке тлумачення пов'язане з товарно-грошовою природою ринкової економіки, тобто з потоками товарів, ресурсів і грошових коштів, які постійно рухаються через посередництво безперервно здійснюваних угод (транзакцій). А транзакції, в свою чергу, укладаються і виконуються з допомогою інститутів економічної системи. Проте, транзакції можуть здійснюватися і автономно, неінституціоналізовано, тобто без участі інфраструктурних елементів. Зокрема, при переході господарської системи планового типу до ринкового, коли відповідний інститут ще не сформувався. Однак, рано чи пізно, через ускладнення системи економічних відносин, транзакції поступово організуються і закріплюються у відповідних інститутах. Тому ринкова інфраструктура і виступає інституціоналізованою формою транзакцій [26, с. 110].

Характеризуючи інфраструктуру ринку земель, варто врахувати, що на розвиток економіки мають вплив не лише об'єктивні, а й суб'єктивні чинники, і роль останніх при формуванні базових основ ринку зростає. Таким чином, інфраструктуру земельного ринку можна трактувати як впорядковану множину елементів, що обслуговують транзакції із землею.

До інфраструктури ринку земель входять три основні складові. Це – суб'єкти інфраструктури, менеджмент ринку земель і маркетингове обслуговування ринку земель (рис. 1.6).

Рисунок 1.6 – Складові інфраструктури ринку земель

Джерело: побудовано автором

Проведений аналіз дозволяє стверджувати, що інфраструктура ринку землі розглядають як сукупність засобів, інструментів та організацій, що забезпечують легітимність і захист прав учасників ринкових операцій із

земельними ділянками. У широкому розумінні інфраструктура ринку земель забезпечує як сам безперервний обіг земельних ділянок, так і реалізацію сукупності прав на них. На нашу думку, інфраструктура ринку землі – це сукупність елементів, які забезпечують безперебійне багаторівневе функціонування суб'єктів земельних відносин і регулюють рух відповідних фінансових та інформаційних потоків.

Варто акцентувати увагу на тому, що діяльність компонентів інфраструктури насамперед має спрямовуватись на захист конституційних прав власників земельних ділянок, сприяти підвищенню інвестиційної привабливості сільського господарства та встановленню об'єктивної вартості земельних ділянок у процесі їх ринкового обороту. Саме на це мають бути орієнтовані базові функції інфраструктури ринку (рис. 1.7).



Рисунок 1.7 – Базові функції інфраструктури ринку землі

Джерело: побудовано автором

Безперечно, що тільки при функціонуванні повноцінної ринкової інфраструктури ринок землі зможе виконувати свої завдання, сприятиме раціональному землекористуванню. Формування життєздатної інфраструктури ринку земель сільськогосподарського призначення, на думку науковців і практиків, можливе при:

- 1) створенні несуперечливої нормативної бази;
- 2) чіткій соціально-економічній мотивації виходу на земельний ринок продавців земельних ділянок;
- 3) опрацюванні та запровадженні дієвих організаційно-правових механізмів оформлення угод;
- 4) вдосконаленні системи механізмів державного регулювання земельного ринку на всіх рівнях управління [32-33].

Отже, формування цивілізованого ринку землі є складним, поступовим і тривалим у часі процесом. Ми вважаємо, що розвиток ринку землі в Україні має відбуватися у тісному взаємозв'язку із формуванням конкурентного середовища у національній економіці, створенням спеціалізованої інфраструктури ринку землі, наявністю платоспроможного попиту на землю та землевласників, які спроможні раціонально використовувати землю, отримувати задоволення від праці на ній і ефективно господарювати. Також важливо усвідомлювати, що ефективне функціонування земельного ринку передбачає контроль з боку держави, яка повинна регулювати перерозподіл земель, встановлювати розміри приватного землеволодіння, контролювати їх використання за цільовим призначенням.

1.3 Принципи та механізми регулювання ринку земель

Перехід України до ринкової економіки передбачає еволюційний процес розвитку і становлення ринку землі та залучення землі в ринковий

обіг. Зрозуміло, що цей процес пов'язаний із суттєвими змінами раніше усталених земельних відносин та із впровадженням різних форм власності на землю. Із загальної системи ринкових земельних відносин не може бути вилученим і ринок сільськогосподарських земель. А от його ефективне функціонування залежить від регуляційного впливу держави. Чим ширше проникають ринкові відносини в економіку, тим більше підстав стверджувати, що земельний ринок повинен перебувати під контролем держави [34, с. 93]. Обґрунтоване втручання держави в землеволодіння і землекористування сприяє не тільки становленню та ефективному функціонуванню ринку землі, але і відродженню земель, екологічнобезпечному їх використанню, ефективному господарюванню на селі.

Відповідно до енциклопедичного словника з державного управління «регулювання – спосіб управління зі зворотним зв'язком, що ґрунтується на виявленні відхилення об'єкта від програмної траєкторії і виробленні та здійсненні впливу для повернення об'єкта на цю траєкторію. ... Здійснюється за допомогою правил і обмежень, охоплює контроль, заохочення і планування» [35, с. 614], а «управління – функція організованих систем, яка забезпечує реалізацію мети і підтримку режиму діяльності, сталість і розвиток певних структурних елементів» [35, с. 722]. Тобто регулювання є складовою частиною, способом управління. Те саме джерело визначає поняття «державне регулювання» як «сукупність цілеспрямованих форм, методів і напрямів впливу, що застосовуються органами державного управління для впорядкування системи суспільно-економічних відносин з метою стабілізації і пристосування існуючої суспільно-політичної системи до умов, що змінюються» [35, с. 148]. Державне управління визначається як «діяльність держави (органів державної влади), спрямована на створення умов для якнайповнішої реалізації функцій держави, основних прав і свобод громадян, узгодження різноманітних груп інтересів у суспільстві та між державою і суспільством, забезпечення суспільного розвитку відповідними ресурсами» [35, с. 150]. Тобто, поняття державного управління є дещо

ширшим ніж поняття державного регулювання.

Інакший підхід до трактування цих понять знаходимо у філософській енциклопедії. Так, поняттю «управління» надано таке визначення: «функції організованих систем, що виникли природним (еволюційним) або штучним (креаційним) шляхом. ... Найбільш загальними функціями управління вважаються: підтримка і оптимізація системних характеристик, свідомий вплив на внутрішні і зовнішні (стосовно системи) процеси, створення різноманітності, цілепокладання, регулювання, облік» [36]. Отже, регулювання є складовою частиною управління.

Д. М. Ушаков розглядає «управління» як «діяльність, що спрямовує і регулює суспільні відносини через посередництво органів державної влади» [37]. Тобто, регулювання визначено як складову частину процесу управління. З ним не погоджується В. А. Авер'янов і вважає «державне регулювання більш широким поняттям, ніж державне управління, оскільки охоплює ширшу сферу організаційності діяльності держави» [38, с. 276]. Проте таке тлумачення співвідношення понять «управління» й «регулювання» не є поширеним.

Проведене дослідження показує, що процес управління передбачає свідомий вплив суб'єкта на об'єкти, процеси, явища з метою досягнення певних цілей шляхом реалізації управлінських функцій, а регулювання є однією з цих функцій. Таким чином, державне регулювання є складником державного управління і має здійснюватися враховуючи певні принципи та пріоритетні завдання.

Під час визначення основних пріоритетів державного регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення (рис. 1.8), варто враховувати те, що земельний ринок не самоціль, а один з багатьох засобів підвищення ефективності використання земель у сільському господарстві і їхньої охорони. У зв'язку із цим В.М. Коваленко зазначає, що «основне завдання обігу сільськогосподарських земель полягає в тому, щоб їхній рух був економічно виправданим, тобто щоб земельна ділянка переходила до

господарюючого суб'єкта, здатного забезпечити його ефективне використання» [39, с. 367].



Рисунок 1.8 – Пріоритетні завдання державного регулювання ринку земель

Джерело: побудовано автором

В світлі реформи децентралізації влади К. О. Омельчак [40, с. 4] визначає такі пріоритетні завдання державного регулювання земельного ринку:

- прийняття Закону України «Про ринок земель», в якому встановлено вимоги та обмеження щодо здійснення операцій купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення;
- скасування мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення;
- передавання земель державної власності за межами населених пунктів у комунальну власність об'єднаних територіальних громад;
- передавання контрольних повноважень щодо раціонального використання земель Держгеокадастру за умови скорочення функцій, що ним виконуються, шляхом їх делегування іншим державним інституціям;
- забезпечення прозорості механізмів відведення ділянок і операцій з ними;
- усунення дублювання функцій земельних комісій міських рад і різноманітних додаткових органів.

На наш погляд, функціонування державних органів в Україні повинно вийти на якісно новий європейський рівень, стати інститутом взаємодії між державою та народом, завдяки чому реалізовуватиметься поєднання законодавчо закріплених принципів та ефективності діяльності державних органів щодо регулювання ринку земель. Таким чином, пропонуємо виділити основні принципи діяльності органів публічного управління у сфері регулювання ринку земель (рис. 1.9).

Зазначимо, що їх дотримання має забезпечити уникнення суб'єктивізму під час регулювання ринку земель, а також узгодження законних прав та інтересів його учасників. До того ж стане перешкодою для корупційних зловживань та спростить стандарти взаємодії органів між собою.

прозорість	<ul style="list-style-type: none"> • визначення чітких критеріїв для утворення державних органів, закріплених у законодавстві повноважень та процедур їх здійснення • наявність і загальнодоступність законодавчих та інших регуляторних актів
підзвітність суспільству	<ul style="list-style-type: none"> • запровадження ефективних механізмів громадського контролю за діяльністю органів • розширення доступу до інформації про аналітичні документи, звітні документи, офіційні статистичні дані,
розмежування політичних та адміністративних функцій та посад	<ul style="list-style-type: none"> • відокремлення політичного спрямування діяльності виконавчої влади від професійної державної служби через формування нових типів органів з чітко визначеним колом функцій
передбачуваність	<ul style="list-style-type: none"> • відповідність регуляторної діяльності цілям державної земельної політики, а також планам з підготовки проектів регуляторних актів, що дасть змогу суб'єктам ринку планувати свою діяльність
автоматизації	<ul style="list-style-type: none"> • полягає в електронному наданні державних послуг та електронному документообігу між органами влади
послідовність	<ul style="list-style-type: none"> • узгодження регуляторного акта з іншими прийнятими законодавчими та регуляторними актами; • узгодження та взаємозв'язок дій у процесі прийняття рішення та його виконання;
доступність	<ul style="list-style-type: none"> • регуляторні акти мають бути простими за змістом, не містити положень, що допускають не однозначне тлумачення, у громадян не повинно виникати ускладнень у зв'язку з їх розумінням

Рисунок 1.9 – Основні принципи діяльності органів публічного управління у сфері регулювання ринку земель

Джерело: побудовано автором на основі [40]

Таким чином, наведені принципи діяльності органів управління у сфері регулювання ринку земель – це основоположні засади, що мають характеризувати і розкривати зміст їх діяльності, та створювати передумови для реалізації функцій у встановлених формах та визначеними методами.

З'ясувавши пріоритетні завдання та принципи державного регулювання ринку земель, варто зупинитись на питанні щодо організаційно-

правових механізмів, якими може скористатися держава для регулювання ринку земель.

Поняття «механізм» є запозиченим з технічних наук та вживається в економічній науці в переносному значенні й означає «внутрішню будову, систему чого-небудь». О. М. Комяков визначає механізм державного регулювання як «сукупність організаційно-економічних методів та інструментів, за допомогою яких виконуються взаємопов'язані функції для забезпечення безперервної, ефективної дії відповідно до системи (держави) на підвищення функціонування економіки» [41]. М. Х. Корецький розглядає механізм державного регулювання економіки як «систему засобів, важелів, методів і стимулів, за допомогою яких держава регулює економічні процеси, забезпечує реалізацію соціально-економічних функцій» [42, с. 16]. Погоджуємося з думкою авторів та вважаємо за доцільне більш повно розкрити класифікацію і склад кожного окремого механізму державного регулювання ринку земель.

А. Г. Мартин виділяє три механізми державного регулювання ринку земель: адміністративний, фіскальний та економічний [43]. До адміністративних інструментів регулювання він зараховує дозвільний порядок, прямі заборони або обмеження набуття прав на землю, встановлення кваліфікаційних вимог до покупців земельних ділянок, обмеження участі іноземного капіталу в придбанні земель сільськогосподарського призначення. До фіскальних інструментів відносить державні податки та мита, до економічних – участь держави в ринковому обороті земель. Такий погляд науковця поділяють Н. Виговська та О. Стеблянка [44, с. 105].

На думку А. А. Боклаг варто виділяти: адміністративно-правовий механізм розвитку земельних відносин, який «передбачає встановлення рамок і «правил» взаємодії суб'єктів земельних відносин, а також регламентацію процесів використання, володіння й відтворення земельних ресурсів»; організаційний механізм, який «включає в себе комплекс

землевпорядних, планувальних інструментів та інструментів інституціоналізації структури управління»; економічний механізм, серед інструментів якого зазначено «економічне стимулювання, ринкові, кредитно-іпотечні, фіскально-бюджетні» [45, с. 33].

«Державне регулювання ринку землі передбачає використання правового механізму, механізму реалізації екологічної політики та економічні методи впливу» вважає О. В. Вірченко [46]. Серед методів правового механізму автор виділяє адміністративні («видача дозволів на використання землі; ліцензування використання землі; проведення державної екологічної експертизи») та організаційно-правові («забезпечення безпечного використання землі; раціональну організацію державного земельного кадастру, створення державного реєстру земель; організацію ведення моніторингу земель»).

Механізм реалізації екологічної політики використовує такі підходи: пряме регулювання («природоохоронне законодавство, стандартизація і нормування, ліцензування, моніторинг, екологічна експертиза проектів, екологічний аудит; екологічна сертифікація»); економічне стимулювання («плата за користування природними ресурсами, компенсаційні платежі за видобуток природних ресурсів або за погіршення якості цих ресурсів, плата за забруднення, податок на випуск екологічно небезпечної продукції, пільги з оподаткування, створення страхових фондів охорони навколишнього середовища, екологічний лізинг, продаж квот на викид шкідливих речовин»); змішані механізми, що поєднують перші два підходи.

До економічних методів віднесено «платність використання землі; економічне стимулювання ефективної діяльності в регулюванні земельних відносин; право власності на землю; здійснення операцій із землею при збереженні відповідальності власників за її раціональне використання; нормування і лімітація в галузі регулювання земельних відносин» [46, с. 209].

Вважаємо, що запропонована класифікація механізмів державного регулювання ринку земель, надана в роботі О. В. Вірченко, є дещо

заплутаною, хоча виділення правових, адміністративних та економічних методів впливу держави на соціально-економічні процеси є досить розповсюдженим у теорії державного регулювання економіки.

Децю іншу класифікацію пропонують А. М. Третяк і О. М. Дорош. Так, основними механізмами державного управління земельними ресурсами вони називають правовий, економічний, організаційний та механізм землеустрою. Правовий механізм включає норми і правила, визначені земельним законодавством. Як основні елементи економічного механізму вони виділяють: встановлення диференційованих платежів за землю; економічне стимулювання раціонального землеволодіння і землекористування та застосування економічних санкцій за безгосподарське ставлення до землі, зниження родючості ґрунтів; економічний захист від вилучення земель сільськогосподарського призначення для несільськогосподарських потреб; інвестиційну і кредитно-фінансову політику держави [47, с. 125]. Складовими частинами організаційного механізму є: прямі адміністративні вказівки; встановлення правил, які регулюють діяльність із землекористування, розробка стандартних процедур адміністративної дії; розробка і впровадження рекомендацій з організації та вдосконалення технологій використання й охорони землі; контроль за використанням та охороною земель [47, с. 129].

А. М. Третяка і О. М. Дорош акцентують увагу на тому, що основним механізмом державного управління земельними ресурсами є землеустрій, елементами якого є: встановлення площі і межі землеволодіння та землекористування; якісні характеристики земель, які є інформаційною базою даних для нарахування земельного податку і встановлення орендної плати за землю; визначення особливих умов і режиму використання земель; сервітути; надання характеристики вихідного стану родючості земель, окреслення заходів з поліпшення їхньої якості, захисту від ерозії тощо [47, с. 128]. Механізми державного регулювання ринку земель автори окремо не виділяють, однак зазначають організаційно-правові засади такого

регулювання – прийняття нормативно-правових актів на загальнодержавному рівні та застосування на загальнодержавному та місцевому рівнях економічних важелів впливу на ефективне та екологічно безпечне функціонування ринку земель.

Не заперечуючи вагомості внеску вищезазначених науковців, вважаємо за доцільне більш змістовно підійти до класифікації механізмів державного регулювання ринку земель як економічної категорії.

Дослідження практичних результатів державного регулювання економіки у розвинених країнах свідчать про те, що використовуються правові, адміністративні та економічні методи. Однак за такого регулювання можна виділити суб'єкт, об'єкт, методи та інструменти впливу, а отже, можна стверджувати, що працюють не просто методи, а механізми державного регулювання. Крім того, проведений аналіз теоретичних здобутків вітчизняних науковців дає можливість стверджувати, що класифікація механізмів державного регулювання ринку земель повинна містити такі елементи: правовий, адміністративно-організаційний та економічний механізм (рис.1.9).

Об'єктом усіх зазначених механізмів є економічні відносини на ринку земель. Суб'єктом правового механізму державного регулювання ринку земель є законодавчий орган державної влади. Сутність правових методів регулювання полягає у розробці нормативно-правових актів земельного законодавства, які забезпечують загальні правові норми функціонування ринку земель та юридичні критерії відповідальності суб'єктів господарювання за їх порушення.

Суб'єктами адміністративно-організаційного механізму державного регулювання ринку земель є органи виконавчої державної влади та місцевого самоуправління. Адміністративні методи як елемент адміністративного механізму передбачають прямий вплив на учасників ринку земель за допомогою певних інструментів (рис. 1.10). Крім того вони мають директивний, обов'язковий характер. І хоча для них не притаманна гнучкість

та стимулювання інноваційної діяльності, але це не заважає їм забезпечувати їх основну мету – усунення негативних наслідків економічної діяльності суб'єктів господарювання.

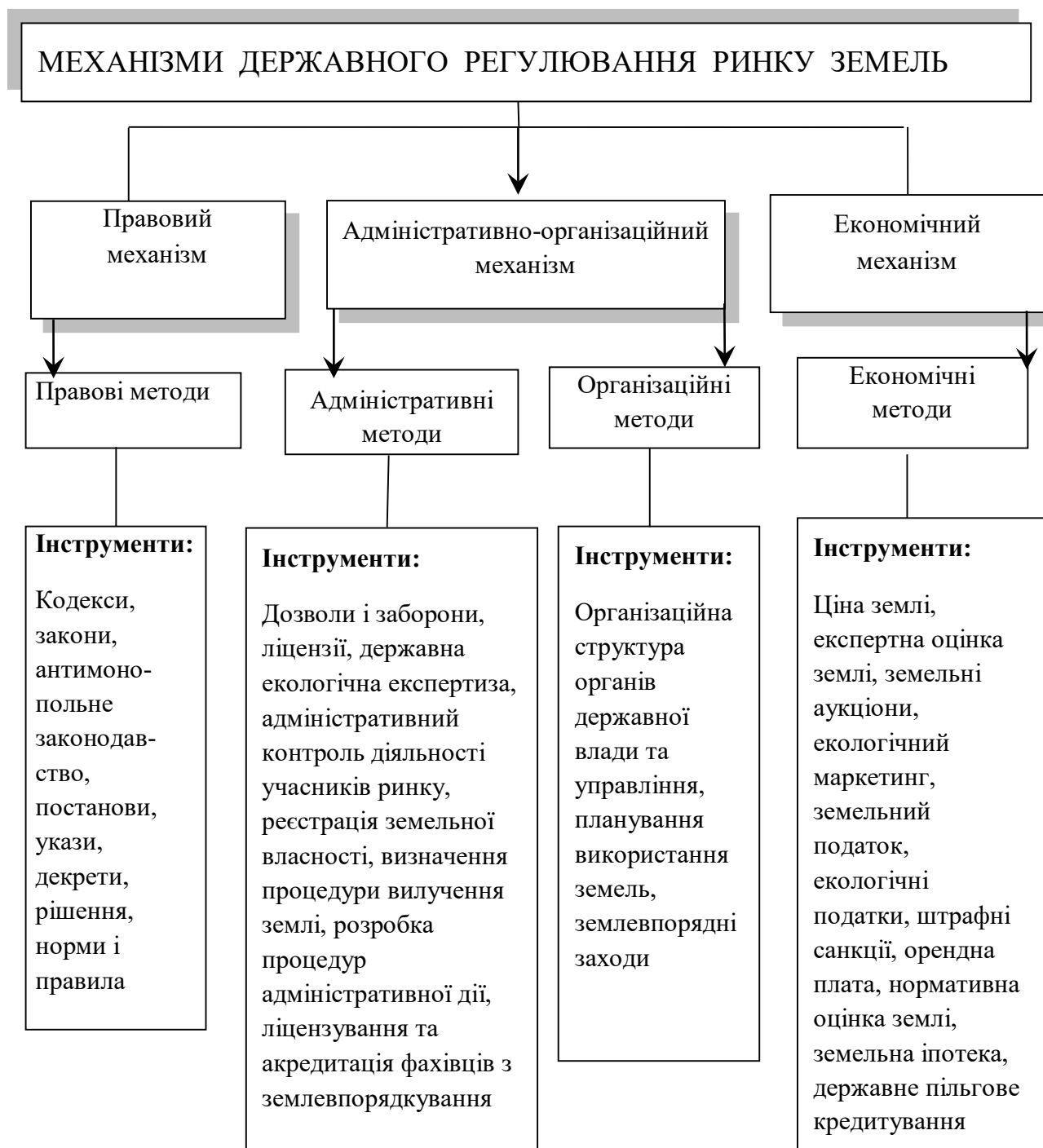


Рисунок 1.10 – Класифікація механізмів державного регулювання ринку земель

Джерело: розроблено автором на основі [43-47]

Інший елемент адміністративно-організаційного механізму – організаційні методи мають забезпечувати створення організаційної структури органів державної влади та управління, до компетенції яких віднесено регулювання ринку земель; планування використання земель; забезпечення раціональної організації територій адміністративно-територіальних одиниць та суб'єктів господарювання, які утворюються в результаті вкладання угод на ринку земель.

Варто акцентувати увагу на плануванні використання земель, зокрема можна виділити певні його інструменти, саме:

- загальнодержавні та регіональні програми використання й охорони земель з метою забезпечення потреб населення і галузей економіки у землі та її раціонального використання і охорони;
- природно-сільськогосподарське районування земель з метою поділу території України на райони з урахуванням природних умов та агробіологічних вимог сільськогосподарських культур;
- зонування земель у межах населених пунктів з метою встановлення вимог щодо допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок у межах окремих зон відповідно до місцевих правил забудови [48, с. 21].

Суб'єктами економічного механізму державного регулювання ринку земель є Кабінет Міністрів як головний розпорядник бюджетних коштів, державні фінансові установи, органи виконавчої влади. Економічні методи вказаного механізму повинні стимулювати суб'єктів господарювання до ефективнішого використання земель. Для цього застосовуються фіскально-бюджетні, кредитно-іпотечні та ринкові інструменти економічного впливу.

До фіскально-бюджетних інструментів належать: земельний податок, екологічні податки, штрафні санкції, орендна плата, нормативна оцінка землі. Залежно від побудови механізму податку та вибору бази оподаткування земельний податок може мати ознаки як податків на майно, так і податків на доходи. Стягнення екологічного податку передбачає такі цілі: відновлення

ринкової рівноваги для забезпечення оптимального виробництва і споживання благ, акумулювання фінансових ресурсів для цілеспрямованого фінансування екологічних заходів, контроль викидів забруднюючих речовин. Штрафні санкції застосовуються до учасників господарських правовідносин у випадку порушення ними правил здійснення господарської діяльності, невиконання або неналежне виконання господарських зобов'язань.

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

До кредитно-іпотечних інструментів економічного механізму регулювання ринку земель належить земельна іпотека та державне пільгове кредитування. Формування іпотечної системи кредитування, як і земельного ринку, неможливе без створення відповідних інституцій, тобто спеціальної банківської системи, якій держава повинна надати функції уповноваженого агента кредитного та фондового ринків.

Ринковими інструментами регулювання є ринкова ціна землі, експертна оцінка землі, земельні аукціони, екологічний маркетинг. Ринкова ціна землі формується на основі нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Вона є підґрунтям для складання угод купівлі-продажу землі, оренди земельної ділянки, оформлення земельної ділянки у власність, дарування землі тощо. Експертна грошова оцінка земельної ділянки - це ринкова вартість земельної ділянки з урахуванням її місця розташування, впливу зовнішніх чинників, попиту та пропозиції на ринку землі на дату проведення оцінки. На відміну від нормативної грошової оцінки під час експертного

оцінювання земельні ділянки розглядаються як основний складник житлової, виробничої, комерційної нерухомості, що дозволяє врахувати ринкові чинники. Метою проведення земельного аукціону є пошук ефективного господаря землі, спроможного забезпечити раціональне використання земельної ділянки та залучити в економічний обіг додаткові кошти.

Запровадження екологічного маркетингу передбачає створення для підприємств таких умов господарювання, за яких вони будуть постійно вдосконалювати технології виробництва для раціонального використання земель. Для цього держава може використовувати інструменти пільгового оподаткування та пільгового державного кредитування. Отже, аналіз інструментів економічного механізму державного регулювання ринку земель показав, що їх застосування взаємопов'язане, тому важливим є налагодження дії інструментів і методів усіх зазначених у класифікації механізмів.

Таким чином, під державним регулюванням ринку земель слід розуміти цілеспрямований правовий, адміністративно-організаційний та економічний вплив органів державної влади на суб'єктів ринку земель з метою досягнення заздалегідь визначених параметрів ринкового середовища, які відповідатимуть усвідомленим суспільним інтересам.

Запровадження ефективного державного регулювання ринку земель в Україні є передумовою високої соціально-економічної ефективності земельних відносин, утвердження значущості земельних ресурсів як суспільного надбання, попередження деяких негативних супутніх яких активного економічного обороту земель, перш за все, у сільській місцевості. Реалізовані на рівні закону України «Про ринок земель» збалансовані механізми державного регулювання ринку земель забезпечать повноцінну реалізацію права приватної власності та інших прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення усіма суб'єктами земельних відносин, а також створення сприятливого ринкового середовища, що забезпечує перехід речових прав на нерухоме майно до найбільш ефективних власників із урахуванням суспільних інтересів та додержання соціальної справедливості.

Висновки до розділу 1

У першому розділі кваліфікаційної роботи акцентовано увагу на тому, що розвиток суспільства на всіх етапах безпосередньо пов'язаний із землею – виникали різні соціально-економічні відносини з приводу розподілу землі, її купівлі-продажу, передачі в оренду, організації використання, які загалом в своїй сукупності сформували адекватну систему земельних відносин. Встановлено, що успішний розвиток економіки передбачає створення повноцінного ринку земель, оскільки всі фактори виробництва мають функціонувати в єдиному ринковому середовищі. Відсутність у ньому будь-якого з факторів призводить до порушення законів ринкової економіки, а згодом і до її розбалансування. Дослідження різних поглядів щодо трактування суті ринку землі, дає можливість визначити ринок землі як систему економічних й правових відносин між громадянами, юридичними особами та державою, що виникають у процесі купівлі-продажу, оренди, іпотеки та обміну землі для здійснення ефективної господарської діяльності. На земельному ринку купівля-продаж землі, оренда, застава й обмін земельних ділянок є формами ринкових операцій із землею.

З урахуванням особливостей землі як специфічного економічного ресурсу в першому розділі розкрито сутність функцій та принципів функціонування ринку землі. З'ясовано, що ринок сільськогосподарських земель має функціонувати у взаємодії всіх його складових: суб'єктів і об'єктів ринку, інфраструктури ринку та ринкових операцій.

Проведене дослідження свідчить, що в основу системи регулювання земельних відносин має бути закладена функція захисту усіх суб'єктів права власності на землю та забезпечення соціальної спрямованості економічних відносин. Розкрито класифікацію механізмів державного регулювання ринку земель, яка включає правовий, адміністративно-організаційний та економічний механізми.

РОЗДІЛ 2 АНАЛІЗ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ

2.1 Етапи реформування земельних відносин

Реформування земельних відносин передбачає проведення комплексу інституційно-функціональних, економічних, соціальних, правових, екологічних та інших заходів, які спрямовані на формування нових суспільних відносин, пов'язаних з використанням землі. Проведений аналіз показав, що земельна реформа в Україні насамперед орієнтувалась на зміну колективної власності на приватну і формування на її основі більш ефективної соціально-економічної системи відносин, які б характеризувались не лише високим мотиваційним механізмом до роботи, а й високою відповідальністю за її результати.

Аналіз історичного матеріалу щодо проведення земельних реформ дозволяє виділити де'ять етапів реформування. Нами було розроблено таблицю (Додаток А), де визначено основні передумови та наслідки аграрних реформ минулого з метою визначення певних закономірностей у їхньому формуванні та розвитку.

Основні висновки з аналізу наведених реформ є такими:

1. Аграрні реформи – результат розвитку економічного потенціалу країн, їхніх промисловості, торгівлі, транспорту, культури, поступової урбанізації територій.
2. Аграрні реформи, як правило, завершують цикли реформ у промисловості та інших сферах державного господарства, а не передують їм.
3. Якщо аграрні реформи не є безпосереднім наслідком революцій і переворотів, то їхні позитивні наслідки виявляються невдовзі після здійснення – спочатку в економічній, а потім у соціальній сферах.

4. У разі проведення реформ в результаті революцій або переворотів їхні наслідки на тривалий час негативні.

Варто детальніше зупинитися на земельній реформі 1991-2020 рр. В цілому цей період можна охарактеризувати декларативністю багатьох нормативних актів, які не виконуються в повному обсязі; неузгодженістю низки актів земельного законодавства, яке включає величезний масив законів, змін і доповнень до них, наказів, що не тільки не узгоджені між собою, а й протирічать один одному. Проведений аналіз дозволяє виділити чотири етапи формування законодавчої системи у сфері земельних відносин (рис. 2.1).

1 етап (1990-1995 рр.)	<ul style="list-style-type: none"> • руйнація державної монополії на землю, початок інвентаризації земельного фонду України з визначенням юридичних і фізичних осіб, які були власниками певних земельних масивів або ділянок, створювали резервні фонди земель з метою подальшого перерозподілу та використання за цільовим призначенням
2 етап (1995-2001 рр.)	<ul style="list-style-type: none"> • законодавче забезпечення реального механізму виділення паїв і виходу з колективних господарств та прийняття перших програмних документів
3 етап (2001-2015 рр.)	<ul style="list-style-type: none"> • побудова основ чинного земельного законодавства, перша його кодифікація, зміна інституційної структури управління, побудова електронного врядування, регулювання обліку земель та повноцінне інформаційне забезпечення земельного моніторингу
4 етап (2015 р. - до теперішнього часу)	<ul style="list-style-type: none"> • земельна децентралізація, перерозподіл повноважень, зміна системи земельних податків, планування земельних відносин громадою в контексті довгострокових перспектив розвитку територій

Рисунок 2.1 - Етапи формування законодавчої системи у сфері земельних відносин

Джерело: побудовано автором на основі [49-54]

Соціально-економічні наслідки земельної реформи 1991-2020 рр. пропонуємо розглянути за такими напрямками:

- формування та розвиток інституту прав власності на землю;
- правове забезпечення приватизації земель сільськогосподарського

призначення та особливості її проведення;

- розвиток правових форм використання земель (оренда земель, постійне користування, емфітевзис, суперфіцій);
- запровадження економічних механізмів регулювання земельних відносин (плата за землю, оцінка земель);
- структурні зміни у земельному фонді та реалізація заходів з охорони земель.

Що стосується розвитку інституту прав власності на землю, то з прийняттям Декларації про державний суверенітет України (16.07.1990 р.) земля, її надра та інші природні ресурси, які були в межах території Української РСР, проголошувались власністю українського народу та матеріальною основою суверенітету країни. Це саме було закріплено у Земельному кодексі Української РСР від 18.12.1990 р.

Важливим етапом у становленні інституту права власності на землю було ухвалення у 1992 році Закону України «Про форми власності на землю», в результаті чого скасовувалась монополія державної власності. Тепер державна, колективна і приватна форми власності на землю ставали рівноправними. У результаті суб'єктами права колективної власності на землю визначалися колективні сільськогосподарські підприємства, сільськогосподарські кооперативи, садівницькі товариства, сільськогосподарські акціонерні товариства, у тому числі створені на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств, до того ж розпорядження земельними ділянками, що перебувають у колективній власності громадян, здійснювалося за рішенням загальних зборів колективу співвласників.

Значним кроком вперед було те, що громадяни України отримали право на одержання у приватну власність земельних ділянок для: ведення селянського (фермерського) господарства; ведення особистого підсобного господарства; будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель (присадибна ділянка); садівництва; дачного і

гаражного будівництва. Земельні ділянки у власність громадян передавалися місцевими радами народних депутатів. Також, громадяни отримували у власність земельні ділянки у разі: одержання спадщини або частки землі у спільному майні подружжя; купівлі-продажу, дарування та обміну.

Конституцією України від 28.06.1996 р. (ст.ст. 13, 14) було встановлено, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Також було визначено, що територіальні громади села, селища, міста безпосередньо або через утворені ними органи місцевого самоврядування управляють майном, що є в комунальній власності, чим було закладено конституційно-правові передумови для розмежування земель державної та комунальної власності [55].

Наступним кроком була деталізація змісту права власності на землю у Земельному кодексі України у 2001 році. Положення Кодексу розмежовували повноваження органів державної влади та органів місцевого самоврядування за територіальним принципом. Наприклад, розпоряджатися землями у межах населених пунктів, крім земель у приватній власності, мали право відповідні сільські, селищні, міські ради, а за межами населених пунктів – відповідні органи виконавчої влади [1].

Нова редакція Земельного кодексу України підкріпила такі Конституційні постулати: «Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави» (стаття 14); «Забезпечення екологічної безпеки і підтримання екологічної рівноваги на території України ... є обов'язком держави» (стаття 16); «Ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним», «Кожен має право на підприємницьку діяльність, яка не заборонена законом» (стаття 42) [1].

Як зазначає Н. В. Безсмертна, право власності – це фундамент, на якому будується правова система будь-якої країни [56], а новий ЗКУ, за словами М. М. Федорова, «...заклав надійні основи створення правового та організаційного середовища для реалізації громадянами прав власності на

землю» [21] та закріпив твердження, що право власності на землю включає тріаду прав: право на володіння, користування та розпорядження власником своєю земельною ділянкою.

Першу спробу визначення правових засад розмежування земель державної та комунальної власності було здійснено із прийняттям Закону України від 05.02.2004 р. «Про розмежування земель державної та комунальної власності». Законом України від 06.09.2012 р. «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» з 1 січня 2013 р. землі державної і комунальної власності визнано розмежованими [57].

Певним недоліком сучасної моделі управління землями державної та комунальної власності стала значна кількість суб'єктів, що реалізують повноваження власника. Зокрема, розпорядниками земель державної власності є Кабінет Міністрів України, обласні та районні державні адміністрації, Держгеокадастр і його територіальні органи, Фонд державного майна України та його регіональні відділення.

Для усунення цього недоліку та з метою забезпечення подальшого здійснення реформ у сфері земельних відносин та створення умов для реалізації прав громадян України і територіальних громад у цій сфері запущено процес передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад (згідно розпорядження Кабінету Міністрів України від 31.01.2018 р. № 60-р). Цей документ не лише наділяє об'єднані територіальні громади (ОТГ) додатковим потужним ресурсом, але і накладає на них підвищену відповідальність щодо його раціонального використання. Загалом за 2018 рік 659 ОТГ отримали у комунальну власність близько 1,46 млн га земельних ділянок [58]. Станом на листопад 2019 року землю у комунальну власність отримали 785 ОТГ в Україні, що становить 1,7 млн га (рис. 2.1).

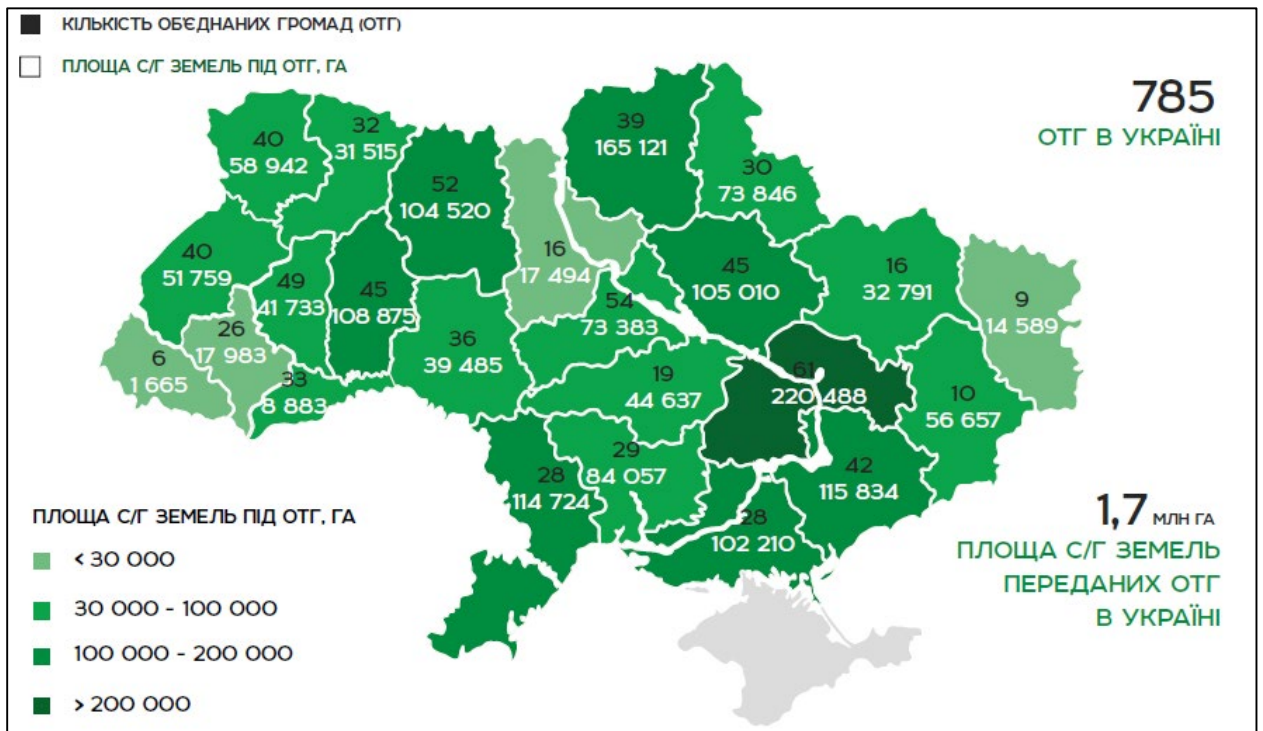


Рисунок 2.1 – Землі сільськогосподарського призначення, передані у комунальну власність ОТГ, станом на 22.11.2019 р.

Джерело: [59].

Варто зазначити, що передача земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності використовується Урядом як стимул для об'єднання громад та прискорення реформи децентралізації. Тому за рішенням Кабінету Міністрів передаватись земельні ділянки будуть виключно ОТГ. Так, 16 жовтня 2020 року Президент України підписав Указ № 449 про передачу земель сільськогосподарського призначення з державної в комунальну власність. Згідно цього указу з 26 жовтня 2020 року всі новостворені громади отримують землю в комунальну власність і можуть використовувати кошти від землекористування для розвитку та благополуччя своїх громад. За даними Державного земельного кадастру, після передачі понад 2 млн га землі в Україні, безпосередньо в Держгеокадастрі, залишається 750 тис. га землі державної форми власності сільськогосподарського призначення. Ця земля знаходиться на правовому титулі – на акті постійного користування. Йдеться про землю Національної

академії наук України, Міністерства оборони, Державної пенітенціарної служби, Міністерства освіти, а також колишніх державних підприємств Міністерства АПК, які сьогодні передані до Фонду держмайна на приватизацію [60].

Прийнятий 31 березня 2020 року Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» надав власникам сільськогосподарської землі право на продаж своїх ділянок (паїв), а також право купувати землю. Запровадження ринку землі в Україні за новим законом передбачається у два етапи (рис. 2.2) [61].



Рисунок 2.2. – Етапи запуску ринку землі в Україні

Джерело: [61]

Перший етап – скасування мораторію на продаж землі сільськогосподарського призначення з 1 липня 2021 р. Тобто, закон надає право і можливість, а не зобов'язує продавати земельні паї в Україні. Зазначимо, що початок відкриття ринку землі відтерміновано, бо попередня редакція закону передбачала зняття мораторію з 1 жовтня 2020 р.

Другий етап має розпочатися з 1 січня 2024 р. Експерти вважають, що ці три роки необхідні для того, щоб оцінити дієвість ухвалених законодавчих

приписів та достатність державного регулювання, і при необхідності корегувати закон. Перехід на другий етап характеризується зміною суб'єктів ринку землі (землі зможуть купувати не тільки фізичні особи, а і юридичні) та збільшенням граничного розміру концентрації земель в одних руках.

Тепер варто розглянути особливості приватизації земель сільськогосподарського призначення та її правове забезпечення. В нашій державі можливість приватизації земель з'явилась з моменту прийняття Земельного кодексу України у 1992 р. У статті 5 цього документу зазначалося, що кожний учасник кооперативу чи колгоспу, при умові виходу з його структури може одержати земельний пай в натурі (на місцевості) в розмірі середньої земельної частки регіону. Цим же кодексом було передбачено, що таке право могло передаватися у спадок або бути об'єктом купівлі-продажу [62].

Науковці зазначають, що початкові етапи приватизації мали «яскраво виражений сільськогосподарський характер». Це пояснювалось тим, що всі сільськогосподарські угіддя, які раніше перебували під державною власністю і у користуванні сільськогосподарських підприємств, з 1992 р. передавались селянам у власність.

Для того періоду характерними були такі моделі приватизації земель:

- передача сільськогосподарських угідь із земель запасу та земель резервного фонду громадянам у приватну власність для ведення селянського (фермерського) господарства;
- проведення комплексу заходів з метою надання членам сільськогосподарських підприємств статусу власників земель, що перебували у користуванні цих підприємств.

Варто акцентувати увагу на тому, що процес приватизації цих земель був найбільш складним і тривалим, бо на момент скасування в 1992 році монополії державної власності на землю майже всі придатні для ведення сільськогосподарського виробництва землі перебували у користуванні колективних сільськогосподарських підприємств.

Указ Президента України від 10 листопада 1994 р. «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» основним завданням земельної реформи передбачав паювання сільськогосподарських угідь, що підпадали під колективну власність. Члени 11 тис. колективних сільгоспідприємств, а це майже 6,7 млн громадян, стали власниками сертифікатів на земельну частку (пай). У сертифікаті фіксувалася фактична площа розміру земельної частки в умовних кадастрових гектарах та грошовому еквіваленті. Додатково Указом передбачалося, що громадянин-пайовик міг розпорядитись сертифікатом шляхом дарування, продажу, міни, успадкування, застави, а за бажанням могли отримати землю в натурі для ведення господарства [63].

Доцільність паювання землі колективних господарств мотивувалося тим, що робітник стає незалежним у вирішенні питання: залишатися йому в господарстві чи вийти з нього та господарювати самостійно. Тому подальшим поштовхом для реорганізації колективних сільськогосподарських підприємств у сільськогосподарські формування ринкового типу став Указ Президента України від 03 грудня 1999 р. «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки», сприяв інтенсифікації процесу отримання громадянами державних актів на право приватної власності на земельні ділянки [64].

Незважаючи на те, що на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення діяв мораторій, спостерігався рух права на земельні частки (паї). Так, за весь період реформування 1,4 млн., або 20%, власників земельних паїв нотаріально посвідчили перехід права власності на земельний пай. Головним чином трансакції пов'язані із успадкуванням (91,8%). Однак зафіксовані випадки дарування (близько 7%), міни (0,2%) та продажу (1,0%), основну кількість яких укладено в період до 2005 р. (табл. 2.1).

Таблиця 2. 1 – Рух права на земельну частку (пай), посвідченого сертифікатом* (станом на початок року)

Показник	2001		2005		2010		2018	
	Кількість	%	Кількість	%	Кількість	%	Кількість	%
Нотаріально посвідчені переходи права власності	425894	100	924533	100	1257462	100	1373780	100
У т.ч.: успадковано	324898	76,29	813956	88,04	1145073	91,06	1261129	91,80
подаровано	87565	20,56	95157	10,29	95503	7,59	95606	6,96
обміняно	754	0,17	2393	0,26	2760	0,22	2864	0,21
продано	12677	2,98	13027	1,41	14126	1,12	14181	1,03

*Дані стосовно кількості нотаріально посвідчених переходів права власності на земельні паї наведено наростаючим підсумком з 2001 р.

Джерело: [59, 65]

Із 27,7 млн. га розпайованих земель 56% передано в оренду, 17,4% приєднано до особистого селянського господарства (ОСГ) без створення юридичної особи в межах закону, 20,4% не використовується або використовується без належного документального оформлення.

Порівняно з дореформеним періодом обсяги валового виробництва в господарствах населення зросли майже на 40%. Нині ними виробляється понад 90% картоплі, овочів та баштанних культур, 83 – плодів, ягід і винограду, 76 – молока, 98% – меду. Однак значні площі орних земель не залучені до господарського обробітку. Понад 2,2 млн. га орних земель, що не обробляються, це дефльовані й еродовані землі (змиті) та землі із крутизною схилів понад 5° і більше. Їхня частка у площі орних земель становить 6,8%. З огляду на це їх необхідно вилучити із складу орних земель і перевести до інших видів угідь, зокрема під залуження, залісення чи для рекреації.

Ще однією вагомою причиною невикористання земель є відсутність або низький рівень конкуренції на ринку оренди земель в окремих регіонах, що зумовлено малою родючістю ґрунтів, підвищеною кислотністю їх, забрудненістю значної території радіоактивними речовинами тощо.

Особливо яскраво це простежується в поліських районах, де із загальної площі розпайованих земель 47% не передано в оренду та не приєднано до особистого селянського господарства. Зокрема, у Житомирській області частка таких земель сягає 52%, що є найвищим показником по Україні [65].

Наступним етапом нашого аналізу наслідків сучасного реформування земельних відносин є дослідження розвитку правових форм використання земель (оренда земель, постійне користування, емфітевзис, суперфіцій). Земельний кодекс Української РСР від 18.12.1990 р. передбачав можливість надання земельних ділянок у довічне успадковане володіння, постійне володіння, а також постійне або тимчасове користування.

У тимчасове користування земля надавалася за умовами оренди, які визначалися за згодою сторін і закріплювалися у договорі. З метою стимулювання орендних земельних відносин у 1998 році був прийнятий Закон України «Про оренду землі». У подальшому цей закон був викладений у новій редакції Закону України від 02.10.2003 р. [66].

За наявності заборони на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що виділялися земельні частки (паї), оренда стала головним інструментом формування сільськогосподарського землекористування. Необхідно зазначити, що оренда є поширеною формою землекористування у країнах Європейського Союзу. Країни ЄС між собою досить різняться за кількістю угод на ринку оренди. Зокрема, сільськогосподарські підприємства Словаччини та Чехії здійснюють господарську діяльність переважно на орендованих землях, частка яких у загальному розмірі землекористування становить понад 90%. Фермерські господарства Франції, Бельгії, Німеччини та Естонії мають понад 60% орендованих земель, Великобританії – понад 40%. Найнижча частка орендованих земель в Ірландії, Данії, Фінляндії та Австрії – до 30% (табл.2.2)

Таблиця 2.2. – Частка власних і орендованих земель фермерами ЄС (у відсотках до загальної площі сільськогосподарських земель)

Країна	Власні землі, %	Орендовані землі, %	Країна	Власні землі, %	Орендовані землі, %
Данія	76	24	Швеція	56	44
Польща	72	28	Естонія	38	62
Австрія	71	29	Німеччина	32	68
Іспанія	67	33	Бельгія	25	75
Італія	63	37	Франція	16	84
Нідерланди	62	38	Чехія	9	91
Великобританія	59	41	Словаччина	4	96

Джерело: побудовано автором на основі [65, 67, 68]

Нині сільськогосподарські підприємства України ведуть господарську діяльність переважно на орендованих землях. Терміни договорів оренди різні. Проведений аналіз за 2001-2018 рр. (табл. 2.3) показує, що скорочується кількість договорів оренди, укладених строком на 1–3 роки (3%), а домінує середньострокова оренда (близько 46%) – строком на 6–10 років.

Таблиця 2.3. – Укладення договорів оренди за строком їхньої дії, %

Показники	Станом на 1 січня		
	2001 р.	2010 р.	2018 р.
На 1–3 роки	45,7	10,0	3,1
На 4–5 років	41,2	49,0	35,5
На 6–10 років	11,3	30,6	46,4
На більше ніж 10 років	1,8	10,4	15,0

Джерело: [59, 65]

Фактично у 2015 р. плата за оренду земельних паїв згідно з укладеними договорами оренди становила 664 грн/га, або 2,9% їхньої нормативної грошової оцінки. За даними Держгеокадастру станом на 1 січня 2019 року середній розмір орендної плати за паї становив 1613 грн/га (рис. 2.3).

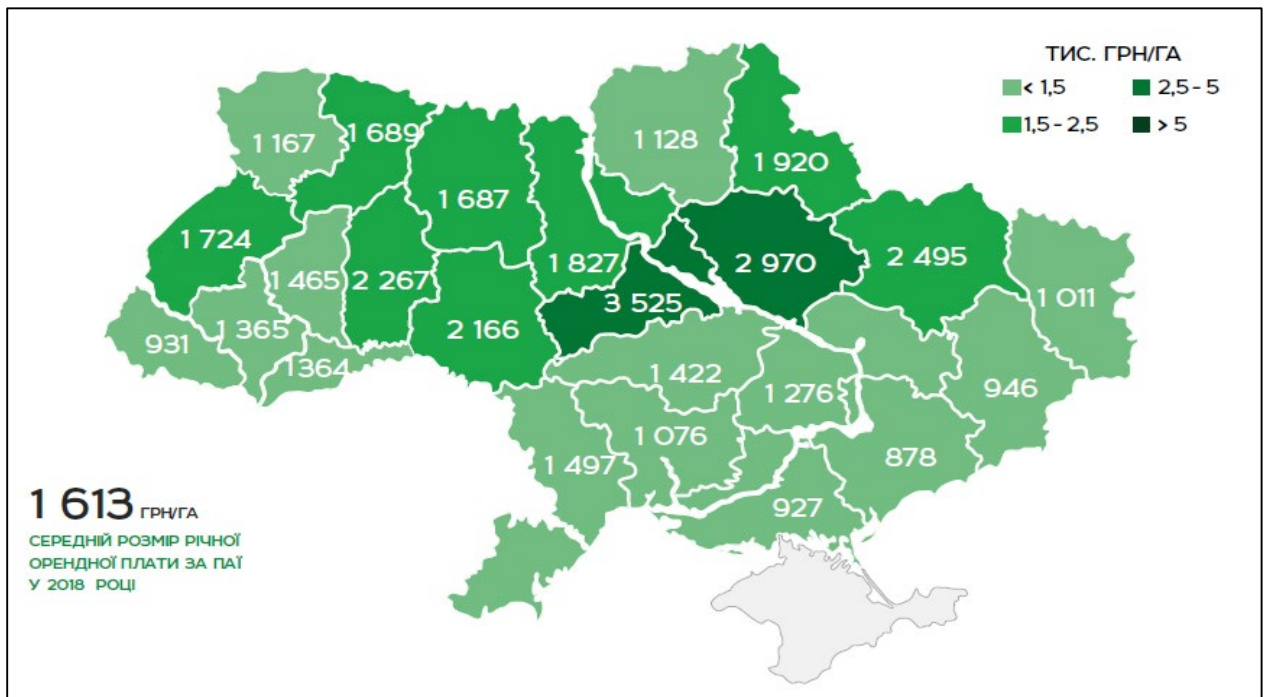


Рисунок 2.3 – Вартість оренди 1 га приватної сільськогосподарської землі, 01.01.2019 р.

Джерело: [59]

Згідно зі ст. 22 Закону про оренду землі орендна плата справляється у грошовій формі. За згодою сторін розрахунки щодо орендної плати за землю можуть здійснюватися у натуральній формі. Такий розрахунок має відповідати грошовому еквіваленту вартості товарів, що передаються орендодавцю, за ринковими цінами на дату внесення орендної плати. Натуральна форма – це справляння орендної плати товарами (включаючи власно вироблену сільгосппродукцію – пшеницю, кукурудзу, соняшник тощо), роботами (оранка тощо), послугами. Найбільш поширеною формою розрахунку за орендовані земельні паї дотепер залишалась натуральна форма – 55%, тобто виплата здійснюється сільськогосподарською продукцією. У грошовій формі виплачується близько 42% орендних платежів (табл. 2.4).

Таблиця 2.4. – Плата за оренду земельних ділянок і земельних часток (паїв) в Україні

Показники	Роки (станом на 1 січня)					
	2001		2010		2016	
	млн грн	%	млн грн	%	млн грн	%
Передбачено плату за договорами	1589	100	4547	100	11373	100
У тому числі:	222	13,9	1120	24,6	4734	41,6
у грошовій формі						
у натуральній формі (продукцією)	1230	77,4	3258	71,7	6336	55,7
у відробітковій (послуги)	138	8,7	169	3,7	301	2,6
Плата за 1 га на рік (грн)	140	x	260	x	664	x

Джерело: [59]

Проте, в 2019-2020 рр. найбільш поширеною проблемою для селян залишається порушення умов договору оренди в частині несплати орендної плати або виплати не в повному обсязі, зокрема місцевими орендарями Дніпропетровської, Харківської, Сумської, Полтавської та Хмельницької областей. Все більш актуальним стає питання оброблення земельних ділянок сторонніми особами, у т. ч. орендарями, які після закінчення дії договору та без згоди власника продовжують користуватися землею [69].

Відповідно до Земельного кодексу України від 25.10.2001 р. право постійного користування земельною ділянкою обмежене лише підприємствами, установами та організаціями, що належать до державної або комунальної власності.

Зважаючи на те, що наявність у землекористувача права постійного користування земельною ділянкою давала змогу зменшувати плату за землю, у подальшому коло осіб, які можуть користуватися ділянками на такому праві, було розширене і включає: громадські організації інвалідів України, їхні підприємства, установи та організації; релігійні організації України; ПАТ залізничного транспорту загального користування; вищі навчальні заклади.

Відповідно до Цивільного кодексу України законодавчо закріплено нові види речових прав користування земельними ділянками – суперфіцій та

емфітевзис. Зокрема, право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) можуть передаватися власником земельної ділянки іншій особі на підставі договору або заповіту. На відміну від оренди, згадані права користування земельною ділянкою можуть передаватися землекористувачем у порядку спадкування.

До 1 січня 2013 р. (набрання чинності Закону України від 01.07.2004 р. «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень») суперфіцій та емфітевзис практично не застосовувалися як форми землекористування внаслідок відсутності належного організаційно-правового механізму здійснення державної реєстрації таких прав.

Нині вказані форми користування землею поступово набирають популярності завдяки їхній гнучкості та незарегульованості, а також через можливість здійснювати відчуження права користування землею (табл. 2.5).

Таблиця 2.5. – Структура малих фермерських господарств за площею, величиною господарства та правом користування цією землею, станом на 01.01.2019 р.

Показники	Кількість земельних ділянок				
	до 20 га	до 50 га	до 100 га	до 500 га	більше 500 га
Право власності	28892	34119	35508	35845	8
Право оренди	15525	19688	20905	21213	3
Право постійного користування	533	1079	1129	1129	0
Емфітевзис	546	574	582	582	0
	Загальна площа, тис га				
Право власності	175	345	439	488	497
Право оренди	113	247	329	374	637
Право постійного користування	5	25	28	28	0
Емфітевзис	3	4	4	4	0

Джерело: [59]

На особливу увагу заслуговує питання щодо запровадження економічних механізмів регулювання земельних відносин (плата за землю, оцінка земель). Так, за період земельної реформи в Україні сформовано

понад 20 окремих складових економічного механізму регулювання земельних відносин, які за спільністю предмета регулювання можуть бути об'єднані у вісім окремих груп (рис. 2.4).

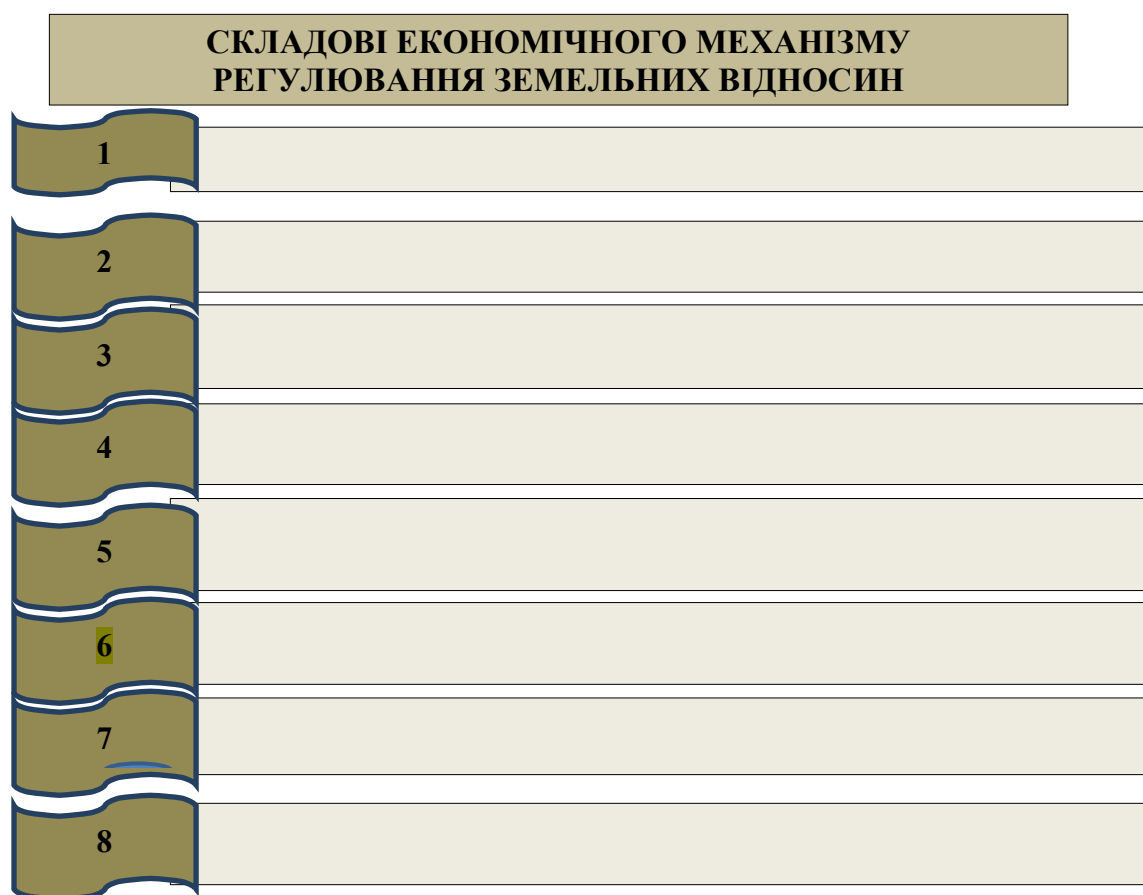


Рисунок 2. 4 – Складові економічного механізму регулювання земельних відносин

Джерело: складено автором

Перша група – це нормативна грошова оцінка земель, яка виконувала і продовжує виконувати важливі економічні функції у реформуванні й подальшому розвитку земельних відносин в Україні. Особливу роль вона відіграла при проведенні паювання земель, переданих у колективну власність колективним сільськогосподарським підприємствам і організаціям. На сучасному етапі нормативна грошова оцінка необхідна для регулювання земельних відносин при передачі землі у власність, спадщину, під заставу, при даруванні, визначенні ставок земельного податку, розмірів орендної плати за передані в оренду земельні ділянки та земельні паї, втрат у

сільськогосподарському виробництві у разі вилучення земельної ділянки для несільськогосподарських потреб, ціноутворенні тощо.

На другому місці серед складових економічного механізму регулювання земельних відносин знаходиться ціноутворення на первинному ринку земель, тобто встановлення ціни продажу земельних ділянок державної і комунальної власності та прав на них.

Наступна група складових – це платежі фіскального характеру, що включають справляння плати за землю (земельного податку) та єдиного податку; справляння орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності.

Економічна відповідальність при використанні земель становить четверту групу складових і полягає: у відшкодуванні збитків власникам землі та землекористувачам при вилученні (викупі) земельних ділянок; відшкодуванні втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва; платі за встановлення земельного сервітуту.

П'ята група, економічна відповідальність за порушення земельного законодавства, сформована із таких складових:

- відшкодування шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу;
- відшкодування збитків, завданих унаслідок непроведення робіт з рекультивації порушених земель;
- відшкодування шкоди, зумовленої забрудненням і засміченням земельних ресурсів через порушення природоохоронного законодавства;
- покарання за порушення земельного законодавства у формі штрафу – адміністративна та кримінальна відповідальність).

Важливе значення в економічному механізмі регулювання земельних відносин відіграють складові економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель. До цієї групи віднесено:

- надання податкових і кредитних пільг громадянам та юридичним особам, які здійснюють за власні кошти заходи, передбачені загальнодержавними та регіональними програмами використання і охорони земель;

- звільнення від плати за земельні ділянки, що перебувають у стадії сільськогосподарського освоєння або поліпшення їхнього стану згідно з державними та регіональними програмами;

- компенсація з бюджетних коштів зниження доходу власників землі та землекористувачів унаслідок тимчасової консервації деградованих і малопродуктивних земель, що стали такими не з їхньої вини;

- застосування прискореної амортизації основних фондів земле- і природоохоронного призначення;

- виділення коштів державного або місцевого бюджету громадянам та юридичним особам для відновлення попереднього стану земель, порушених не з їхньої вини.

До сьомої групи «Інфраструктурні витрати і трансакційні платежі» віднесено:

- встановлення державних фіксованих цін (тарифів) на розроблення документації із землеустрою та проведення землеоціночних робіт, а також граничних розмірів плати з виконання землевпорядних робіт;

- справляння державного мита за посвідчення договорів відчуження земельних ділянок, договорів оренди (суборенди) земельних ділянок;

- надання платних (адміністративних) послуг державними органами земельних ресурсів).

І ще однією важливою групою складових є бюджетування у сфері земельної реформи та охорони земель, що полягає у:

- використанні коштів за бюджетними програмами «Проведення земельної реформи» і «Збереження, відтворення та забезпечення раціонального використання земельних ресурсів»;

– використання коштів, що надійшли у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва).

Економічний механізм регулювання земельних відносин потребує напрацювання нової цілісної системи економічних регуляторів, що ефективно вирішуватимуть завдання державної земельної політики в умовах розвинених ринкових відносин.

На особливу увагу серед наслідків земельної реформи заслуговують структурні зміни у земельному фонді та реалізації заходів з охорони земель. Україна є однією із найбільших європейських країн, площа якої становить 60354,9 тис. га, або майже 6% території Європи, причому площа суші сягає 57928,5 тис. га, а площа територій, покритих поверхневими водами, – 2426,4 тис. га (табл. 2.6). Сільськогосподарські угіддя становлять близько 19% загальноєвропейських, у тому числі рілля – майже 27%. Український показник площі сільськогосподарських угідь з розрахунку на душу населення є найвищим серед європейських країн – 0,9 га, в тому числі 0,7 га ріллі (проти середньоєвропейських показників 0,44 і 0,25 га відповідно). Площа найбільш родючих ґрунтів – чорноземів в Україні становить за різними оцінками від 15,6 до 17,4 млн. га.

За час проведення земельної реформи відбулися значні зміни як у структурі земельного фонду за основними видами угідь, так і по основних землекористувачах та власниках землі.

Зокрема, за основними видами угідь площа сільськогосподарських угідь зменшилася від 42,0 млн. га у 1990 р. до 41,5 млн. га станом на 01.10.2019 р., тобто на 701,3 тис. га. Причина цієї зміни зумовлена значним використанням земель для несільськогосподарських потреб, перш за все містобудівних.

Таблиця 2.6. – Земельні угіддя України та їхні зміни з 1990 р.

Види основних земельних угідь	Площа земель на 01.11. 1990 р.		Площа земель на 01.01. 2015 р.		Площа земель на 01.10. 2019 р.		Зміни за період 1990–2019 рр. (+, -)
	усього, тис. га	% до загальної площі	усього, тис. га	% до загальної площі	усього, тис. га	% до загальної площі	
1	2	3	4	5	6	7	8
Сільськогосподарські землі	43634,5	72,3	42731,5	70,8	42726,4	70,8	-908,1
У т.ч. сільськогосподарські угіддя	42030,3	69,6	41511,7	68,8	41329	68,8	-701,3
з них: рілля	33570,8	55,6	32531,1	53,9	32698	53,9	-872,8
багаторічні насадження	1058,0	1,8	892,9	1,5	864	1,5	-194
природні кормові угіддя	7396,5	12,3	7848,3	13,0	7577	13,0	180,5
перелоги	5,0	0,01	239,4	0,4	190	0,4	185
Інші сільськогосподарські землі	1604,2	2,7	1219,8	2,0	1218,5	2,0	-385,7
Ліси та інші лісовкриті площі	10221,5	17,0	10630,3	17,6	9365,4	17,6	-856,1
Забудовані землі	566,6	0,9	2550,4	4,2	3602,1	4,2	3035,5
Відкриті заболочені землі	916,1	1,5	982,6	1,6	982,3	1,6	66,2
Сухі відкриті землі з особливим рослинним покривом	32,1	0,1	17,9	0,0	13,2	0,0	-18,9
Відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом (кам'янисті місця, піски, яри, інші)	1492,7	2,5	1015,8	1,7	1033,8	1,7	-458,9
Води (території, покриті поверхневими водами)	2435,1	4,0	2426,4	4,0	2401,4	4,0	-33,7
Інші землі	1056,4	1,7	-	-	-	-	-
Разом (територія України)	60355,0	100	60354,9	100	60354,9	100,0	-0,1

Джерело: [70]

Площа забудованих земель збільшилася: від 0,6 млн. га станом на 01.11.1990 р. до 3,6 млн. га станом на 01.10.2019 р., тобто на 3 млн. га.

Зростання частки забудованих земель пов'язано з розширенням масштабів приватного будівництва поблизу великих міст, міських агломерацій, з активізацією житлового будівництва у багатьох містах України та розширенням меж великих міст.

Загальна площа лісовкритих земель зменшилась від 10,2 млн. до 9,4 млн. га, тобто на 856 тис. га. За весну 2020 року відновлено, за офіційними даними, 32,3 тисячі гектарів лісу. Але, на жаль, все ще є незаконні вирубки, які при інвентаризації лісів треба заоблікувати і мати розуміння, який об'єм насаджень має відбуватися в Україні.

Найбільш різючі зміни відбулися у розподілі земельного фонду за формами власності, що є прямим наслідком проведеної земельної реформи (табл. 2.6). Незважаючи на те, що Конституцією України закріплено лише три форми власності – приватну, державну та комунальну – незначні площі земель дотепер перебувають у колективній власності.

Таблиця 2.6 – Зміни у розподілі земель фонду за формами власності

Рік	Площа земель за формами власності, тис. га			
	державна	приватна	колективна	комунальна
1990	60354,8			
1996	36310,5	1925,4	21118,9	
2001	30166,5	29109,2	1079,1	
2006	29595,6	30642,1	117,1	
2009	29357,8	30920,1	76,9	
2014	28877,3	31400,5	55,8	21,2
2019	10400,2	31100,1	17,4	25,5

Джерело: [59, 71]

З набранням чинності Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» від 06.09.2012 р. №5245-VI землі державної й комунальної власності вважаються розмежованими. Станом на 01.01.2019 р. у комунальній власності налічується 25,5 тис. га земель. Це є свідченням того, що фактично процес розмежування земель державної й комунальної

власності перебуває на початковому етапі. За експертними оцінками площа цих земель має бути більшою, як мінімум, у 180 разів.

Реформування земельних відносин зумовило перерозподіл земель не лише за формами власності, а й за категоріями господарств. Так, на сучасному етапі порівняно з 1990 р. зменшилась площа угідь у користуванні сільськогосподарських підприємств і збільшилась у господарствах населення. Нині у користуванні господарств населення знаходиться 38 площі сільськогосподарських угідь країни. У власності й користуванні 45,3 тис фермерських господарств перебуває 3,8 млн. га угідь, або 10% їхньої загальної площі (рис.2.5), а 15 % всіх сільськогосподарських земель в Україні обробляється публічними агрокомпаніями, які маєть у своїй структурі іноземний капітал. Серед них найбільші агрохолдинги: Кернел, Укрлендфармінг, Агропросперис, Контіненталь Фармаз груп, Укропромінвест-агро, ІМК та ін.

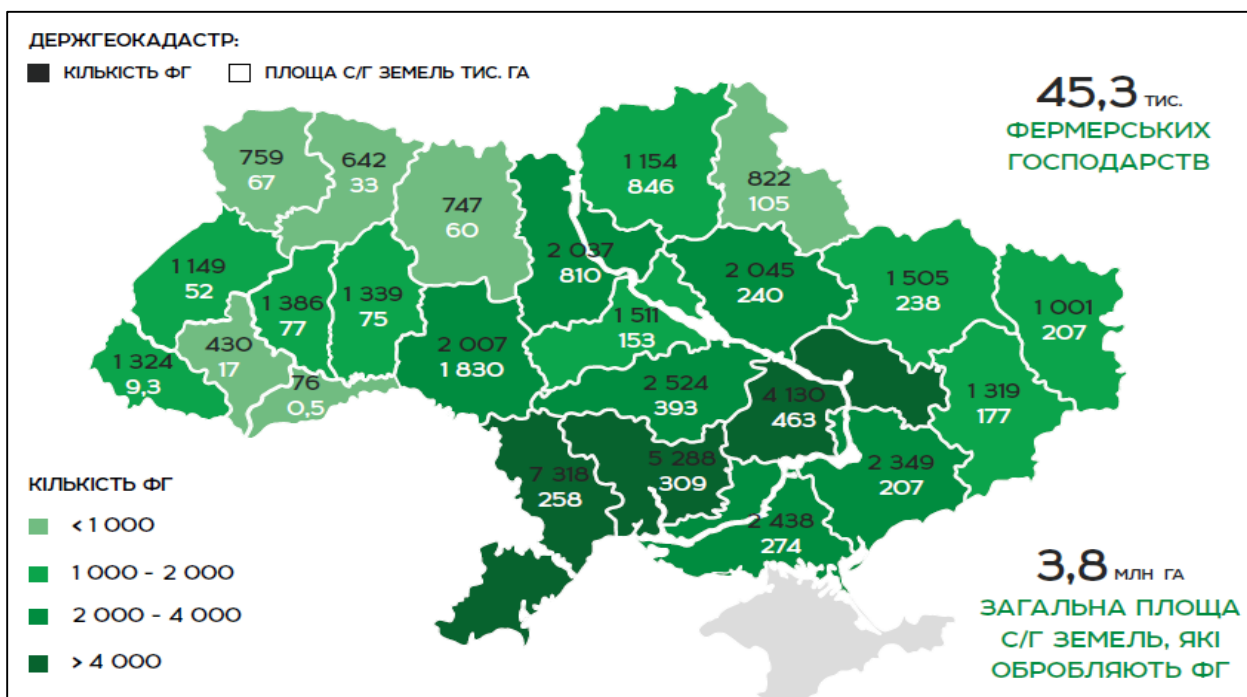


Рисунок 2.5 – Фермерські господарства України, станом на 2019 р.

Джерело: [70]

У ході реформування земельних відносин важливо не нехтувати питаннями щодо використання та охорона земель, адже ці питання належать

до пріоритетів державної політики у сфері природокористування, охорони навколишнього природного середовища, екологічної та продовольчої безпеки. Крім того, їх варто розглядати як невід'ємну умову збалансованого соціально-економічного розвитку країни. Проведений аналіз показав, що територія нашої держави має надзвичайно високий рівень сільськогосподарської освоєності: рівень розораності складає 54%, в той час як в європейських країнах він коливається в межах 30–35% загальної площі.

На жаль, сучасні методи господарювання призвели до стійкої тенденції погіршення якісного стану ґрунтів, зокрема зменшуються запаси гумусу, вміст поживних речовин, тривають процеси підкислення, засолення ґрунтів та ерозії, що зумовлює деградацію і опустелювання ґрунтового покриву. За останні 25 років вміст гумусу зменшився на 0,22 відсоткового пункту і за результатами дев'ятого туру агрохімічного обстеження становив 3,14% [72].

Загострилася проблема щодо балансу поживних речовин (азоту, фосфору, калію). Щорічний винос поживних речовин з ґрунту на формування урожаю у 5 разів перевищує обсяги їхнього надходження. Навіть за існуючих урожаїв сільськогосподарських культур від'ємний баланс елементів живлення у землеробстві становить близько 100 кг/га, що зумовлено суттєвим зменшенням застосування добрив, недотриманням науково обґрунтованих сівозмін, а також неконтрольованим розвитком ерозійних процесів.

За даними дев'ятого туру агрохімічного обстеження, площі орних земель, які мають підвищену кислотність, становлять 36%.

Значна частина орних земель зазнає згубного впливу водної і вітрової ерозій. Водної ерозії зазнають понад 13 млн. га сільськогосподарських угідь, із них майже 11 млн. га – орні землі. Найбільш критичними у цьому відношенні є Донецька, Одеська та Луганська області.

Досить небезпечним явищем в окремі роки залишається вітрова ерозія (дефляція). Понад 50% орних земель України є дефляційно небезпечними, 12,4 млн. га із яких зосереджено у степовій зоні. Крім того, значні площі

земель зазнають спільної дії і водної, і вітрової ерозії. Прямий збиток від ерозії щороку становить близько 5 млрд. доларів США, а побічний унаслідок втрати врожаю на еродованих ґрунтах – ще 1 млрд. доларів.

Однак, не зважаючи на незадовільний екологічний стан земель, відбувається скорочення фінансування протиерозійних та ґрунтоохоронних заходів. За досліджуваний період обсяг коштів державного бюджету на виконання робіт з охорони земель скоротився майже у 20 разів, що практично унеможливило здійснення необхідних заходів.

На початку 90-х років ХХ століття Україна вступила на шлях ринкових перетворень, що зумовило необхідність реформування земельних відносин. Результатом ринкових трансформацій в аграрному секторі стала ліквідація державної монополії на землю, запровадження приватної власності на землі сільськогосподарського призначення, реформування сільськогосподарських підприємств (радгоспів і колгоспів) із наступним формуванням господарських структур ринкового спрямування. Таким чином, у країні були створені передумови для запровадження ринкового обігу та формування ринку земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Однак, проблеми, пов'язані з організацією і функціонуванням земельного ринку в Україні, до цього часу не врегульовані.

2.2 Сучасний стан та регіональні особливості землекористування

Безперечно, сприятливим фактором економічного розвитку України є наявність кількісного масиву земельно-ресурсного потенціалу, який характеризується зручним геополітичним місцем розташуванням території, сприятливими кліматичними умовами, родючими і значними за кількістю площами ґрунтами. За оцінками експертів, українська земля, яка характеризується високим біологічним потенціалом (рис. 2.6) за умови

регулювання всіх факторів росту і розвитку рослин, оптимального рівня використання фізіологічно активної радіації, наукового забезпечення, залучення і ефективного використання інвестицій, може прогодувати від 140–150 млн. чоловік [73].

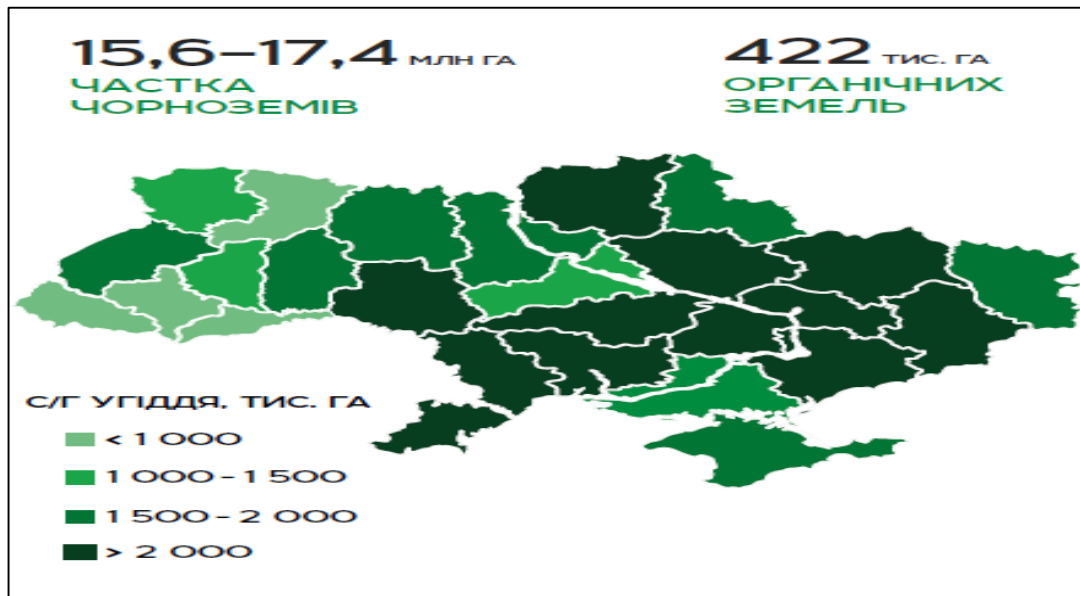


Рисунок 2.6 – Сільськогосподарські угіддя в Україні

Джерело: [59]

Землі в межах України є неоднорідними за своєю якістю, природними, біологічними, хімічними та іншими показниками. Враховуючи історично сформоване розміщення сільськогосподарського виробництва, ґрунтово-кліматичні умови, рельєф та рослинний покрив, Україна поділена на Лісостепову, Степову та Поліську зони. Крім того, у межах цих зон, при переході від однієї до іншої, виділена перехідна зона, в якій рельєф, ґрунтоутворюючі породи, рослинний та ґрунтовий покриви мають ознаки як лісостепової, так і поліської зон [74, с. 6–7]. Такий зональний поділ між районами у сільськогосподарському виробництві зумовлений різними природно-кліматичними умовами, а також різною оцінкою земель за їх еколого-агрохімічними властивостями, економічною вартістю та доходністю виробництва продукції з одиниці площі (табл. 2.7).

Таблиця 2.7 – Регіональні особливості сільськогосподарського землекористування

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

Джерело: власні дослідження

Відповідно до загальнодержавного поділу до Поліської зони входять: Волинська, Закарпатська, Житомирська, Львівська, Івано-Франківська, Рівненська, Чернігівська області; Лісостепової – Вінницька, Київська, Полтавська, Сумська, Тернопільська, Харківська, Хмельницька, Черкаська, Чернівецька області; Степової – Дніпропетровська, Донецька, Луганська, Запорізька, Миколаївська, Кіровоградська, Одеська і Херсонська області. Іноді, коли виникає необхідність підкреслити специфіку природно-економічних та екологічних умов сільського господарства, із складу Поліської зони виділяють підзону Карпат, до якої включають Івано-Франківську, Закарпатську та Львівську області.

У Поліській зоні найменша розораність земель, оскільки тут найбільша питома вага природних кормових угідь – майже 30 %, порівняно з 12 – у Лісостепу і 13 – Степу (табл. 2.8).

Таблиця 2.8 – Освоєння земель сільськогосподарського призначення України, станом на 01.01.2020 р. [59]

Область	Загальна площа, тис. га	Площа сільськогосподарських угідь, тис. га	Площа ріллі, тис. га	Площа багаторічних насаджень, тис. га	Пасовища, тис. га	Сільськогосподарська освоєність території, %	Розораність сільськогосподарських угідь, %
АР Крим	2694,5	1820	1284	85	438	69,8	70,7
Вінницька	2649,2	2012	1730	48	184	78,0	85,6
Волинська	2014,4	1048	672	12	202	53,7	64,2
Дніпропетровська	3192,3	2512	2127	53	314	80,9	84,6
Донецька	2651,7	2044	1654	58	289	79,0	81,0
Житомирська	2982,7	1504	1144	22	178	53,2	72,5
Закарпатська	1275,3	451	200	27	129	36,9	44,2
Запорізька	2718,3	2238	1901	38	216	84,6	84,9
Івано-Франківська	1392,7	621	401	15	121	46,4	61,9
Київська	2895,7	1609	1321	57	117	62,1	81,5
Кіровоградська	2458,8	2032	1769	24	216	84,7	86,6
Луганська	2668,3	1907	1275	30	462	73,3	67,0
Львівська	2183,1	1240	771	23	251	59,3	62,9
Миколаївська	2458,5	2000	1708	34	252	83,7	84,5
Одеська	3331,4	2588	2077	82	351	79,9	79,9
Полтавська	2875	2167	1817	23	183	77,4	81,7
Рівненська	2005,1	922	658	11	124	48,1	70,6
Сумська	2383,2	1695	1235	23	165	73,0	72,2
Тернопільська	1382,4	1036	851	14	145	77,8	81,5
Харківська	3141,8	2381	1937	42	286	78,9	79,7
Херсонська	2846,1	1962	1780	23	150	71,4	90,2
Хмельницька	2062,9	1561	1326	38	105	77,8	79,9
Черкаська	2091,6	1450	1272	27	78	71,1	87,6
Чернівецька	809,6	470	331	30	68	59,6	70,5
Чернігівська	3190,3	2060	1456	24	262	66,6	68,2

Питома вага багаторічних насаджень у всіх зонах незначна (дещо вища в Закарпатській області), проте у Степу вона в 1,8, а 255 Лісостепу – в 1,2

раза більша, ніж на Поліссі. У Степовій зоні розміщено понад 2/5 всієї площі багаторічних насаджень, у тому числі – 1/3 садів і 9/10 виноградників.

За регіональними природними особливостями, частка потенціалу земельних ресурсів найвища у Вінницькій, Житомирській, Тернопільській, Хмельницькій, Волинській, Кіровоградській та Одеській областях. Аналізуючи зональну специфіку землекористування, слід відмітити, що характерним для вітчизняних сільськогосподарських товаровиробників за останні 10 років є значна трансформація структури посівних площ за рахунок зменшення посівів кормових культур у 4–5 рази та збільшення майже у 3 рази питомої ваги посівів технічних культур, без урахування природно-кліматичних особливостей регіонів (табл. 2.9).

Таблиця 2.9 – Стан сільськогосподарського землекористування в Україні

Показник	Рік						2019 р. до 1990 р., +/-
	1990	1995	2000	2005	2010	2019	
Усього земель, млн га	60,35	60,35	60,35	60,35	60,35	60,35	0
Посівна площа с.-г. культур, тис. га	32,41	28,11	27,17	26,95	27,67	27,80	-4,61
в т. ч. зернові та зернобобові культури	14,58	14,22	13,65	15,09	15,72	15,45	0,87
технічні культури	3,75	4,0	4,19	7,30	7,44	7,85	4,1
з них: цукровий буряк	1,61	0,95	0,86	0,50	0,53	0,46	-1,15
соняшник	1,64	2,87	2,94	4,57	4,74	5,19	3,55
кормові культури	12,00	8,33	7,06	2,60	2,48	2,48	-9,52
Рівень освоєності, %	69,6	69,5	69,3	68,9	68,9	68,8	-0,8
Рівень розораності, %	79,5	78,1	77,9	78,1	78,2	78,3	-1,2
Структура посівних площ, %							
а) зернові та зернобобові культури	45,0	48,5	50,2	56,0	56,8	55,6	10,6
б) технічні культури	11,6	13,2	15,4	27,1	26,9	28,3	16,7
з них: цукровий буряк	5,0	3,2	3,2	1,9	1,9	1,6	-3,4
соняшник	5,0	7,3	10,8	17,0	17,1	18,7	13,7
в) кормові культури	37,0	30,1	26,0	9,6	9,0	8,9	-28,1

Джерело: розраховано за даними [75]

Значне розширення у структурі посівних площ енергомістких культур спонукає до вирощування їх як монокультур, що знижує урожайність та зумовлює використання додаткових засобів захисту рослин [76, с. 53]. Крім того, дані культури виносять із ґрунту значну кількість поживи, руйнують органічні запаси гумусу.

Тенденцією розвитку вітчизняного аграрного сектора є збільшення рівня концентрації земельних ресурсів товаровиробниками у Поліській та Лісостеповій зонах. За останні 10 років високотоварне сільськогосподарське виробництво в Україні стало важливою і провідною формою ведення агробізнесу. Воно частково замінило собою колишні колгоспи і радгоспи пострадянського періоду. Поява високотоварних аграрних підприємств стала вагомим конкурентним перевагою українського аграрного сектора, що дозволило вийти на міжнародні ринки сільськогосподарської продукції. Аналіз стану сільськогосподарського землекористування в Україні дозволяє стверджувати, що значній кількості вітчизняних підприємств вдалося налагодити продуктивне виробництво, освоїти передові технології землеробства для отримання високих врожаїв, консолідувати земельні наділи [77, с. 16; 78, с. 334].

Водночас, є значна кількість економічних та екологічних проблем землекористування, зумовлених недотриманням зональної специфіки розміщення культур, спричинених сучасними глобальними викликами. Диференційний зональний аспект використання земельних ресурсів можна чітко прослідкувати за ефективністю господарської діяльності товаровиробників, а саме – урожайністю сільськогосподарських культур (табл. 2.10). Найкращі показники урожайності, враховуючи природно-кліматичні умови та родючість ґрунту, спостерігаються у Лісостеповій зоні. Однак, вони ще не відповідають генетичному потенціалу культур.

Таблиця 2.10 – Урожайність основних сільськогосподарських культур аграрних підприємств України, ц/га

Культури	Україна			Степ			Лісостеп			Полісся		
	1990	2000-2005	2010-2019	1990	2000-2005	2010-2019	1990	2000-2005	2010-2019	1990	2000-2005	2010-2019
Зернові і зернобобові	9,3	23,5	27,8	20,0	23,2	24,8	19,6	4,8	31,7	15,7	20,2	26,5
Пшениця озима	23,1	27,4	30,4	23,4	27,6	28,0	23,3	28,3	34,7	20,4	22,7	28,7
Цукрові буряки	147,8	191,7	303,5	105,3	166,5	241,1	152,7	195,6	308,8	147,8	200,6	317,1
Соняшник	10,0	10,6	14,3	9,9	10,3	13,4	10,7	11,5	17,4	6,3	8,0	14,2
Овочі	75,1	91,5	190,5	79,4	95,7	207,0	60,7	77,1	163,5	80,1	96,3	169,4
Картопля	56,6	114,9	179,3	50,1	89,8	146,1	48,6	122,1	188,2	63,1	116,2	192,7
Кукурудза на силос	95,6	128,7	163,2	64,8	91,4	106,4	117,0	151,9	190,5	149,1	163,3	205,4

Джерело: розраховано за даними [75]

Основною метою аграрної реформи та трансформації земельних відносин в Україні є розвиток сільських територій та підвищення ефективності використання наявних ресурсів [79]. Проведений перерозподіл сільськогосподарських земель у 1990-2019 рр. між товаровиробниками сприяв збільшенню кількості фермерських господарств та укрупненню сільськогосподарських підприємств (табл. 2.11).

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

Види угідь	Рік						2019 р. до 1990 р., +/-
	1990	1995	2000	2005	2010	2019	
сільськогосподарські підприємства							
С/г угіддя	38934,1	30922,4	25660,6	17460,4	16577,2	16145,3	-22788,8
у т. ч. рілля	30763,7	25451,8	21838,3	15829,3	15412,8	15216,2	-15547,5
Сіножаті, пасовища	5487,6	4287,2	3181,9	1358,1	968,9	765,6	4722,0
фермерські господарства							
С/г угіддя	0	786,4	2753,7	3738,7	4012,4	4345,9	4345,9
у т. ч. рілля	0	683,4	2522,7	3524,9	3824,6	4159,1	4159,1
Сіножаті, пасовища	0	96,5	211,8	196,4	170,6	170,5	170,5
господарства населення							
С/г угіддя	2625,6	5967,2	9736,0	15602,4	15898,3	15926,4	13300,8
у т. ч. рілля	1880,0	4289,9	6998,4	11447,5	11694,7	11574,8	9694,8
Сіножаті, пасовища	587,5	1267,3	2184,9	3369,1	3437,5	3489,4	2901,9

Джерело: [72]

Водночас, отримавши у розпорядження земельні ділянки, нові форми господарювання на селі, з низки об'єктивних та суб'єктивних причин, не можуть їх ефективно використовувати. При цьому, враховуючи світову кон'юнктуру на продовольчому ринку та низьку конкуренцію у сфері землекористування, яка була до 2008 р., в Україні активно почали розвиватися підприємства корпоративного типу в аграрному бізнесі та нарощувати земельні банки.

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

Що стосується Запорізької області, то вона розташована у південно-східній частині України. Кліматичні умови Запорізької області характеризуються високими температурними ресурсами з чітко означеною посушливістю. Рельєф рівнинний, ґрунти переважно чорноземні. Такі кліматичні умови максимально сприяють розвитку сільського господарства, дозволяють вирощувати майже всі сільськогосподарські культури, отримуючи високі врожаї.

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

виробників сільськогосподарської продукції та виробів харчової промисловості серед регіонів України. Площа сільськогосподарських угідь області становить 5,4 % сільгоспугідь України.

Сільськогосподарські угіддя області займають 82,5 % її території або 2238 тис. га. Структура сільськогосподарських угідь така: рілля – 99,3 % (1901 тис. га), багаторічні насадження 0,2 % (38 тис. га), сінокоси та пасовища – 0,5 % (299,5 тис. га). Площа зрошуваних земель становить 240,7 тис. га. (рис. 2.7). В Запорізькій області розораність сільськогосподарських угідь навіть перевищує середній показник по Україні і становить близько 80%. При цьому за даними Інституту землеробства УААН досягнення екологічної рівноваги в агроландшафтах можливе лише за умов, коли частка орних земель у складі сільськогосподарських угідь не перевищує 55-60%.

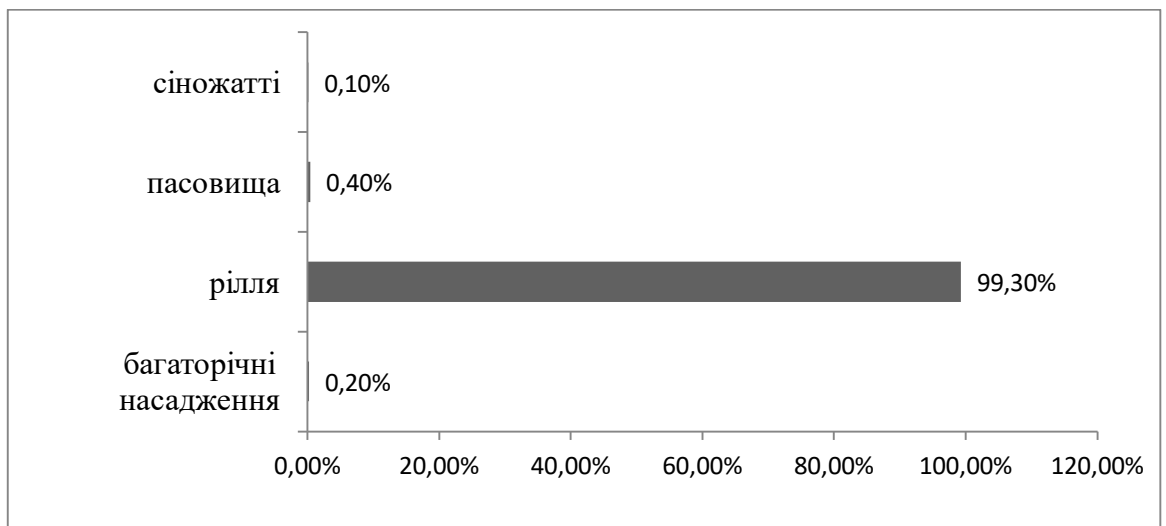


Рисунок 2.7 – Структура сільськогосподарських угідь Запорізької області, %

Джерело: побудовано автором на основі [59]

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

За останні п'ять років в області зросли посіви озимої пшениці – на 15,7% та високорентабельної експортоорієнтованої культури – соняшнику – на 3 %, що порушує систему сівозмін і призводить до виснаження ґрунтового

покриву. В той же час, відбулося зниження посівної площі кормових культур на 6 %, що негативно вплинуло на розвиток кормової бази тваринницької галузі та зниження посівних площ картоплі і овоче-баштанних культур на 16,2 %.

У 2019 році валовий збір зерна склав 2417,6 тис. тонн (на 14,5 % більше ніж у 2018 році) при урожайності 27,4 ц/га (у 2017 році – 23,7 ц/га).

Основна технічна культура Запорізької області – соняшник, збір якої у 2019 році становив 771,1 тис. тонн (на 16,3 % менше ніж у 2018 році), при врожайності – 13,3 ц/га (у 2013 році – 16,7 ц/га). До 80 % валового виробництва соняшнику переробляється на оліяжирових комбінатах Запорізької та сусідніх областей. В останні роки в області активно розвивається виробництво інших олійних культур – сої, ріпаку, гірчиці та льону (рис. 2.8).

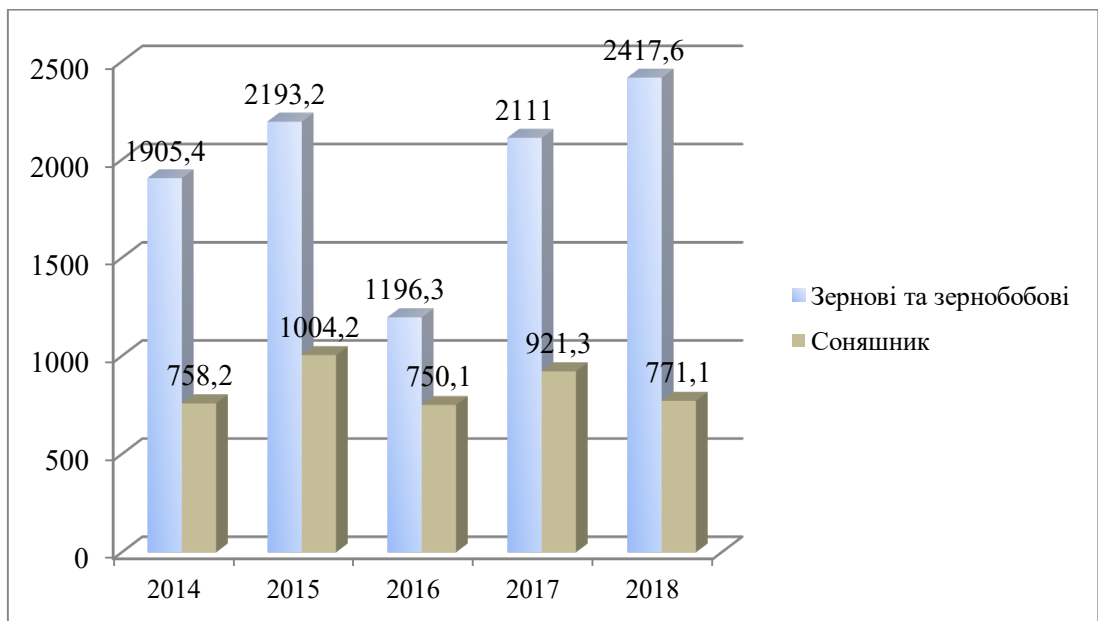


Рисунок 2.8 – Валовий збір зернових і зернобобових культур та соняшнику, тис. т

Джерело: побудовано автором на основі [80]

Сільгоспприємства області віддають перевагу вирощуванню сільгоспкультур зернової та технічної груп. Натомість, господарства населення при збільшенні виробництва зернових стають основними

виробниками плодоовочевої продукції, у них зосереджено виробництво майже 100 % картоплі, 95 % овочів і 86 % плодів та ягід. Отже, основний тягар щодо забезпечення населення продуктами харчування лежить на фінансово менш потужних, порівняно з сільськогосподарськими підприємствами, господарствах населення.

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

2.3 Проблеми функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення

Основним принципом реформування земельних відносин в Україні є подолання монополії держави на земельну власність і встановлення багатосуб'єктності права власності на землю. Але у зв'язку з відсутністю досконалих інструментів регулювання ринку земель в Україні тимчасово встановлений мораторій (заборона на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення шляхом їх продажу), який обмежує конституційні права власників земельних ділянок, що закріплені частиною першою статті 90 Земельного кодексу України [1]. Мораторій постійно продовжується навіть незважаючи на те, що його існування стримує створення цивілізованого земельного ринку та замість вирішення існуючих проблем призводить до накопичення нових.

Дослідженню сучасних проблем державної земельної політики (рис. 2.9) присвячено багато праць вітчизняних та зарубіжних науковців.

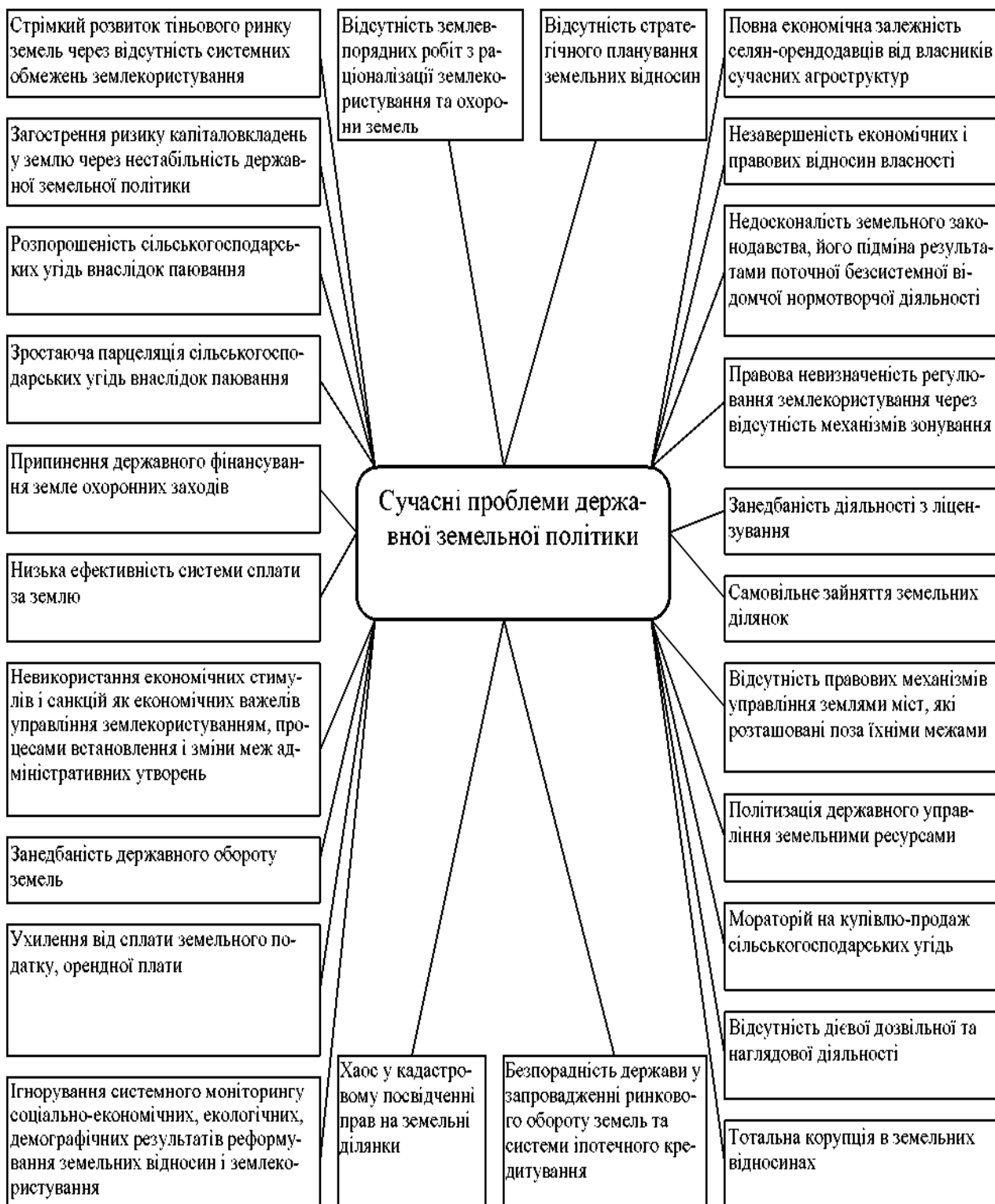


Рисунок 2.9 – Сучасні проблеми державної земельної політики

Джерело: [81, 82]

Найзапекліші дискусії вже тривалий час ведуться стосовно проблем формування ринку земель сільськогосподарського призначення, однак за наявності значної кількості ґрунтовних наукових досліджень все ще залишається низка невирішених питань

Ключове з них питання мораторію, навколо якого тривали професійні дискусії. Наприклад, В. Месель-Веселяк [83], С. Рибалко [84] вважають, що господарювати на орендованій землі нічого не заважає, і пропонують не поспішати відкриттям вільного ринку землі. В. Ярмоленко взагалі виступає за законодавче скасування приватної власності на землю та повернення землі місцевим органам самоврядування, які надавали б землю в оренду й акумулювали земельну ренту для вирішення проблем соціального розвитку регіону, землеустрою та екології [85]. П. Гайдуцький, Л. Новаковський, П. Саблук [86, 87], М. Мартинюк [88] пропонують не затягувати з вирішенням питання про впровадження ринку землі й зосередитись на підготовці відповідних нормативних документів.

За оцінками експертів, мораторій щороку коштує Україні 3-7% ВВП – через втрату продуктивності, ефективності та інвестицій. Мораторій на продаж приватної землі набув чинності у 2001 році, і парламент щороку його продовжував. А з червня 2021 року мораторій скасовується, відповідно до закону, прийнятого 31 березня 2020 року. Набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть громадяни України, територіальні громади, держава.

Зазначимо, мораторій було запроваджено як тимчасовий захід, з метою розробки законодавства для регулювання ринку землі. Проте за всі роки дії мораторію не вдавалось розробити законодавство, яке б забезпечувало роботу ринку землі. Законопроекти земельної реформи завмирили на першому читанні у Верховній Раді, оскільки у деяких гравців є комерційний інтерес у втриманні мораторію. Через те, що ринок землі не працює, агрокомпанії орендують земельні ділянки. Понад 60% українських сільськогосподарських угідь обробляються не прямими власниками, а

орендаторами. Вартість оренди землі в Україні занижена. За оцінкою експертів, після зняття мораторію на продаж землі ціна визначатиметься ринком, і в результаті місячна плата за оренду може зрости у 11 разів. Очевидно, що великі агрохолдинги не дуже зацікавлені у таких змінах – ні у щомісячних надвитратах, ні у витратах, пов'язаних з викупом земель, якими вони користуються.

На думку вітчизняних науковців негативними наслідками продовження мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення є:

– Заблокована оптимізація землеволодінь і землекористувань. Господарства обов'язково повинні пройти шлях стабілізації землеволодінь і землекористувань під впливом зміни економічних інтересів суб'єктів права на землю, демографічної ситуації. У цих умовах необхідно уникнути погіршення технологічних умов використання сільськогосподарських угідь внаслідок черезсмузжя, вкраплення дрібних ділянок інших власників у масиви земель господарств.

– Заборона вільного обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, зашкодила мільйонам селян. Адже більшість з них не має належних професійних знань та фізичних можливостей займатися землеробською роботою. Спадкоємці цієї категорії сільських жителів переважно проживають в іншій місцевості, у тому числі в містах, а також інших країнах і ніколи самостійно не будуть працювати на землі, тим більше на дрібних клаптиках. Немоżliвість розпорядитися на свій розсуд своєю земельною власністю означає, що мільйони громадян країни вкотре відчують себе обманутими.

– Заборона вільного обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення означає блокування процесів створення конкурентноздатних господарств ринкового типу.

– Одним з головних негативних факторів за борони вільного обороту сертифікатів на право на земельну частку (пай) стало зниження інвестиційної привабливості української аграрної економіки, зв'язаної з

підвищенням ризику вкладень. Про іпотечне кредитування сільського господарства на час заборони вільного обороту земель зараз можна забути. Адже без гарантій повернення кредити стали недоступні.

Проте в суспільстві існує і інша позиція. Аналіз результатів проведеного соціологічного дослідження серед громадян у всіх регіонах України, показує негативне ставлення респондентів до запровадження ринку сільськогосподарських земель у зв'язку з невідповідністю нормативно-правового та інфраструктурного забезпечення, відсутністю платоспроможних вітчизняних покупців, нестабільністю економічного становища в країні (рис. 2.10).

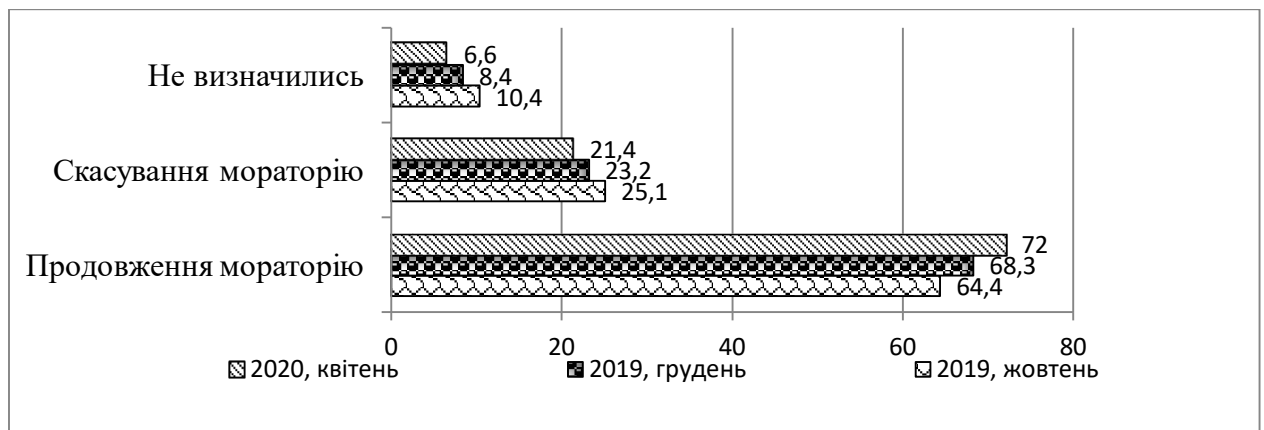


Рисунок 2.10 – Результати ставлення громадян до скасування мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення

Джерело: побудовано автором на основі [89,90]

Власники земельних паїв переконані, що потенційними покупцями сільськогосподарських земель можуть стати підприємства, не пов'язані з аграрним виробництвом, і закордонні інвестори, метою яких є диверсифікація фінансового портфеля. Тому більшість власників земельних паїв виступають проти запровадження купівлі-продажу сільськогосподарських земель [59] (рис. 2.11).

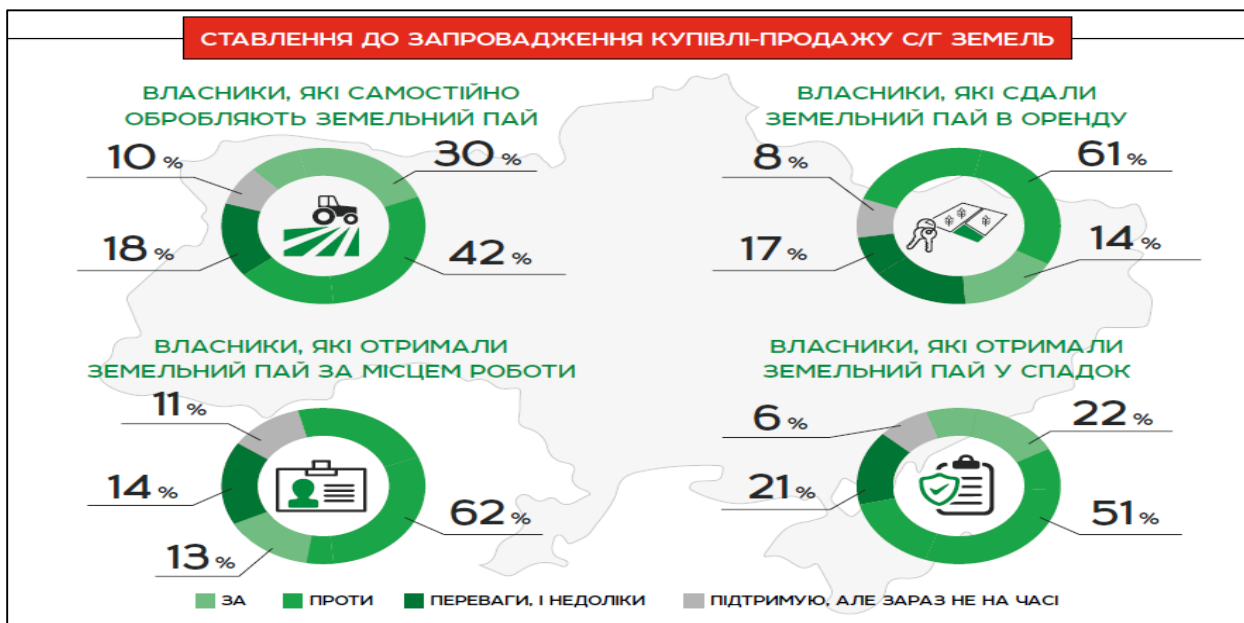


Рисунок 2.11 – Результати ставлення громадян до запровадження купівлі-продажу сільськогосподарських земель

Джерело: [59].

У результаті бачимо, що бажання продати земельний пай після запровадження ринку землі виникає у незначній кількості власників. Більшість з них планує віддавати землю в оренду (рис. 2.12).

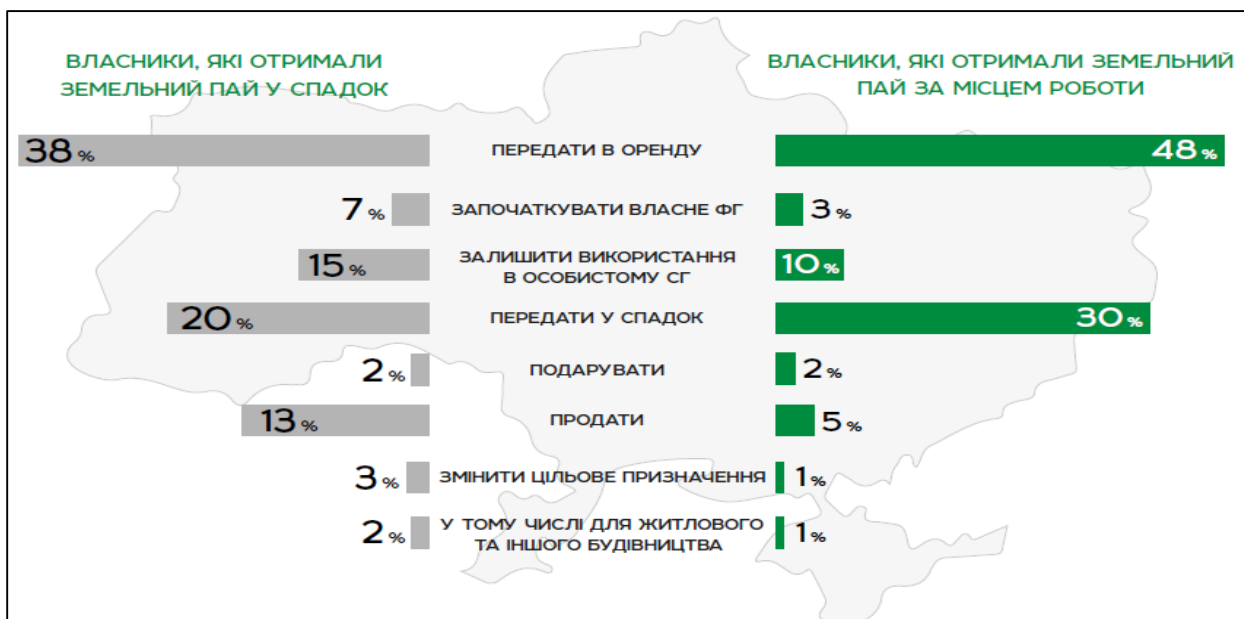


Рисунок 2.12 – Наміри власників земельних паїв після запровадження ринку земель

Джерело: [59].

«Якщо скасують мораторій на продаж землі сільгосппризначення, фермери та селяни будуть змушені розпродати за безцінь свої паї і піти в найми до нових панів або їхати в найми за кордон. Скасування мораторію – це знищення малих сільгоспприємств і сімейних ферм, це безробіття, еміграція, загибель сіл і селищ» [91]. Сьогодні офіційний рівень безробіття в сільській місцевості вищий, ніж у місті, на 4,4%, однак цей показник не враховує маятникової міграції, вимушеної міграції за кордон. На жаль, маловідомим є те, що скорочення населення України в основному пов'язане з його сільською частиною, зменшення якої за останні 16 років становить 2,9 млн. осіб, або 18,1%, що на 60% перевищує темпи скорочення населення міст. Економічно активного сільського населення від 15 до 70 років зараз 5,6 млн осіб [92].

Варто акцентувати увагу на тому, що частка самозайнятих і безкоштовно працюючих серед зайнятих у сільському господарстві становить 79,5%. Зазвичай власниками земельних паїв є селяни, які звикли до того, що обробіток їх землі здійснюється власними зусиллями чи місцевими орендарями. Продаж землі постає у їх очах як відібрання цінності за невеликі кошти невідомими особами (олігархами чи іноземними інвесторами). Тобто уся земля опиниться у руках декількох великих холдингів.

А малі та середні фермери керуються не бажанням зберегти надприбутки, яких просто не мають через низьку продуктивність власного бізнесу, а страхом, що після запровадження ринку землі ціни на неї та орендна плата поступово зростатимуть. І якщо фермер не збільшить продуктивності, то збанкрутує. Крім того, може виникнути ситуація, коли малих землевласників змушуватимуть продавати землю до того, як ринкова ціна зросте до оптимального рівня. У контексті державотворення малі та середні фермери – дуже важлива група. Україна потребує потужного класу заможних малих і середніх фермерів. Їхні інтереси перетинатимуться з національними інтересами країни, тож вони мають стати фундаментом країни в соціальному, економічному, а згодом і політичному вимірах.

Варто зазначити, що немає гарантій, що відкриття ринку одразу принесе Україні вигоду. Досвід інших сфер економіки показує, що іноземні інвестори не завжди радо приходять в Україну через її бізнес клімат: слабе верховенство права, судова система, залежність від бізнесових та політичних інтересів, корупція. Якщо додати війну на сході України, політичну нестабільність та слабку економіку, то причин очікувати різкого напливу інвестицій залишається небагато.

Тож, формування цивілізованого земельного ринку в Україні має відбуватися еволюційним шляхом, у міру формування його основних елементів, а саме: створення відповідної правової бази; наявності землі як об'єкта купівлі-продажу; наявності потенційних продавців земельних ділянок та платоспроможних покупців; створення необхідної ринкової інфраструктури; запровадження організаційно-правового механізму функціонування цивілізованого земельного ринку; запровадження механізму державного регулювання земельного ринку.

На сьогодні в Україні більшість елементів відсутні: не проведено інвентаризацію і паспортизацію земель, не створені державний земельний кадастр, державний земельний банк, земельні біржі, відсутня законодавча база щодо регулювання ринку землі, не визначено роль держави в регулюванні економічного обігу землі, фактично відсутні платоспроможні покупці. На вирішення цих питань потрібен не один рік. Таким чином, негативний досвід ринкових перетворень не береться до уваги, знову має місце недооцінка інституційних чинників при подальшому реформуванні земельних відносин.

Запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення в умовах несформованості всіх його елементів може призвести до падіння обсягів виробництва та загострення соціальної ситуації на селі. У першу чергу постраждають сільськогосподарські підприємства та фермерські господарства, власники, які з метою збереження цілісності оброблюваних площ будуть змушені викупувати здані їм в оренду землі, адже

прогнозується велика кількість бажаючих продати свій пай. Не виграють і селяни, адже через значну пропозицію вони продадуть свої паї за заниженими цінами, при цьому позбудуться землі та не матимуть можливості надалі отримувати від неї дохід. Виграє в короткостроковому періоді лише держава за рахунок надходжень від земельних торгів.

У результаті такого варіанту завершення земельної реформи знову порушиться цілісність земельних масивів, спостерігатиметься вилучення капіталу з виробництва, що призведе до падіння обсягів виробництва, загострення продовольчої ситуації; гальмуватимуться темпи модернізації виробництва, що негативно позначиться на конкурентоспроможності вітчизняної сільськогосподарської продукції; знову ж таки частина земель не оброблятиметься через відсутність коштів, здаватиметься в оренду, чекатиме подальшого перепродажу; не вкладатимуться кошти в розвиток інфраструктури села, зросте безробіття на селі, прискориться процес зникнення сіл; матиме місце подальше виснаження ґрунтів культурами з вищою ціною; землі скуповуватимуться невеликою групою людей, що призведе до монополізації сільськогосподарського виробництва та до зростання цін реалізації сільгосппродукції. Крім того, частину земель скуплять іноземці через підставних осіб за напрацьованими схемами.

На основі проведеного дослідження можна виділити низку чинників, які стримують розвиток вітчизняного ринку сільськогосподарських земель.

1. Відсутність дієвих методик оцінки вартості сільськогосподарських земель. Землі сільськогосподарського призначення були оцінені ще в 1995 році, їхня вартість щорічно індексується з урахуванням інфляції, проте не враховуються зміни попиту на сільськогосподарську продукцію для внутрішнього споживання та експорту, наявність транспортної інфраструктури та інші ринкові фактори, які безпосередньо впливають на вартість землі.

2. Недостатність досвіду функціонування ринку землі. Більшість теперішніх власників земельних ділянок не володіють достатніми знаннями

про ринок землі, не поінформовані щодо умов його функціонування, не знають законів, що регулюють земельні відносини, не мають однакових можливостей у використанні інформації про те, що відбувається на ринку. Це ставить високі вимоги щодо ефективності державної системи регулювання ринку землі.

3. Неєфективність системи реєстрації прав власності на землю та інше нерухоме майно та досвіду її ведення. Надзвичайно важливим у цьому аспекті є прийняття Закону «Про державний кадастр», який повинен стати інформаційною базою для ефективного управління земельними ресурсами, ведення системи реєстрації землеустрою, підтримки податкової та інноваційної політики держави, встановлення та розвитку ринку землі, обґрунтування розмірів плати за землю.

4. Низький рівень орендної плати. Наслідком монопольного становища великих аграрних підприємств на ринку оренди землі є те, що середній розмір орендної плати на рік є незначним.

5. Відсутність ефективних механізмів контролю за діями учасників ринку. Орендарі з метою максимізації короткострокового прибутку не дотримуються науково обґрунтованих підходів ведення сівозмін та агротехнічних вимог, як наслідок, втрачається родючість українських земель. І орендодавці, і органи місцевої та центральної влади позбавлені дієвих засобів впливу на ефективність використання орендарями земельних ресурсів.

6. Недосконалість правової бази регулювання земельного ринку.

В Україні немає чітко встановленого переліку вимог до потенційного покупця земельної ділянки. Незавершений процес законодавчого оформлення реалізації Земельного кодексу України.

Експерти визначають необхідність прийняття Законів про ринок землі, земельний кадастр, земельний іпотечний банк, створення товариств з регулювання обороту земель сільськогосподарського призначення, здійснення зонування земель за їх придатністю до землеустрою. Їх

відсутність гальмує завершення земельної реформи, не дає змоги забезпечити захист прав на землю, запровадити цивілізований земельний ринок.

Значним недоліком існуючої правової бази є невизначеність ролі іноземних громадян на ринку сільськогосподарських земель. У Земельному кодексі передбачено, що нерезиденти не можуть купувати земельні ділянки сільгосппризначення у власність, дозволяється лише їх оренда. Водночас іноземні компанії або громадяни можуть бути співвласниками земельних ділянок, якщо вони внесли гроші в статутний фонд будь-якої української компанії.

7. Високий рівень тінізації на ринку сільськогосподарських земель.

Відчуження земель сільськогосподарського призначення часто здійснюється за допомогою судових рішень, зокрема передачею через третейські суди земель в обмін за борги. Поширення набуває також схема переведення товарних сільськогосподарських земель у категорію земель для ведення селянського господарства, які, своєю чергою, простіше вивести з категорії «сільськогосподарські землі» та використовувати за іншим цільовим призначенням, зокрема для забудови.

Отже, в Україні досі не створено умови для функціонування повноцінного ефективного ринку земель сільськогосподарського призначення, який зміг би стати підґрунтям випереджаючого розвитку аграрного комплексу як основи продовольчої безпеки держави. Зволікання із формуванням земельного ринку призводить до неможливості залучення значних обсягів інвестицій в аграрний сектор та неефективного використання наявного земельного потенціалу України.

Висновки до розділу 2

У другому розділі кваліфікаційної роботи проведено аналіз розвитку земельних відносин в Україні. Проведене дослідження дозволяє зазначити, що з часу проголошення земельної реформи (майже 30 років) кардинально змінилися відносини власності на землю, структура землеволодінь і землекористувань в аграрній сфері, запроваджена плата за землю, оренда земельних ділянок, їх купівля-продаж, дарування, міна. Мільйони громадян з державної власності безоплатно одержали земельні ділянки, що в свою чергу формує приватного власника як суб'єкта ринку землі. Під час земельної реформи напрацьовується економічний механізм регулювання земельних відносин, удосконалюється система управління землекористуванням.

Дослідження історичного матеріалу щодо проведення вітчизняної земельної реформи, аналіз її соціально-економічних наслідків та результатів свідчать про те, що в цілому реформа здійснювалася непослідовно і не завжди науково-обґрунтовано. Загалом період реформування 1991-2020 рр. можна охарактеризувати декларативністю багатьох нормативних актів, які не виконуються в повному обсязі; неузгодженістю низки актів земельного законодавства, яке включає величезний масив законів, змін і доповнень до них, наказів, що не тільки не узгоджені між собою, а й протирічать один одному. Кінцевим результатом земельного реформування, з огляду на перехід до ринкової економіки, мало б бути паювання і передача землі селянам у приватну власність, заснування на цій основі господарств ринкового типу, запровадження повноцінного ринку землі. Можливо в такому разі вдалося б уникнути значних економічних і психологічних втрат. Проміжні етапи (передача землі у колективну власність, видача земельних сертифікатів) лише сповільнили реформу, численні законодавчі та нормативні акти заплутали її суть і спричинили багато порушень у сфері земельних відносин. В результаті, спостерігаємо загострення проблем

збереження родючості та охорони земель сільськогосподарського призначення. Розвиток різних форм власності та господарювання на землі без суворого державного контролю за станом земель, призвели до споживацького ставлення до землі та ігнорування екологічних вимог в угоду економічним інтересам.

Також можна виокремити фактори, що перешкоджають ефективному функціонуванню вітчизняного ринку сільськогосподарських земель, зокрема: відсутня дієва методика оцінки вартості сільськогосподарських земель; недостатньо досвіду для налагодження функціонування ринку землі; неефективна система реєстрації прав власності на землю; низька орендна плата; відсутні ефективні механізми для контролю за діями учасників ринку; високий рівень тінізації на ринку сільськогосподарських земель; недосконала правова база регулювання земельного ринку.

РОЗДІЛ 3 УДОСКОНАЛЕННЯ ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНОГО МЕХАНІЗМУ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

3.1 Світовий досвід регулювання земельних відносин

Питання формування ринку землі – одна з найгостріших тем у сучасному агропромисловому комплексі України, вона бентежить всі соціальні щаблі українців: від можновладців до дрібних фермерів. Але перш за все варто зрозуміти, що філософія земельної реформи полягає в тому, що вона повинна забезпечити людям кращий рівень життя, основи соціальної справедливості. Приклади досвіду розумного і врівноваженого підходу до здійснення земельних перетворень, як і приклади протилежного характеру, можна знайти в багатьох країнах світу. Аналіз такого досвіду дає змогу дійти висновку, що успіх земельних реформ і ефективність впровадження та функціонування ринку земель залежать від рівня їх наукової обґрунтованості, ступеня виваженості державного регулювання та міри узгодження інтересів його учасників.

Побудова ринкових відносин в аграрному секторі України передбачає функціонування всіх чинників виробництва, зокрема і землі, в єдиному ринковому середовищі. Формування повноцінного земельного ринку та створення прошарку ефективних землевласників є одним із найактуальніших питань економічної реформи нашої держави. Земля – специфічний фактор виробництва, що суттєво відрізняється від усіх інших економічних ресурсів. Пріоритетним завданням земельної реформи в Україні є перерозподіл сільськогосподарських земель у власність і користування фізичним та юридичним особам для забезпечення рівноправного розвитку різних форм господарювання у сільському господарстві, раціонального використання й охорони земель. Процес становлення вітчизняного ринку земель

сільськогосподарського призначення вже пройшов свою первинну стадію, яка завершилася видачею власникам паїв державних актів на земельну ділянку. Наступним кроком повинна стати фактична реалізація землевласниками права вільно розпоряджатися своїми земельними ділянками, включаючи операції купівлі-продажу. Ефективність ринкових операцій залежатиме від наявності правового та економічного середовища й відповідного їх інфраструктурного забезпечення, економічної мотивації виходу на ринок продавців і платоспроможних покупців земельних ділянок.

Передумовою формування вітчизняного ринку сільськогосподарських земель є використання наявного досвіду розвинутих країн. Європейські країни мали подібні завдання у питанні реформування земельних відносин в умовах переходу до нових форм господарювання, а саме: перерозподіл земель з одночасною передачею їх у приватну та колективну власність, а також у користування підприємствам, установам і організаціям із метою створення умов для рівноправного розвитку різних форм господарювання на землі, формування багатокладної економіки, раціонального використання та охорони земель. Сьогодні у європейських країнах значна частка земель знаходиться у приватній власності (рис. 3.1).

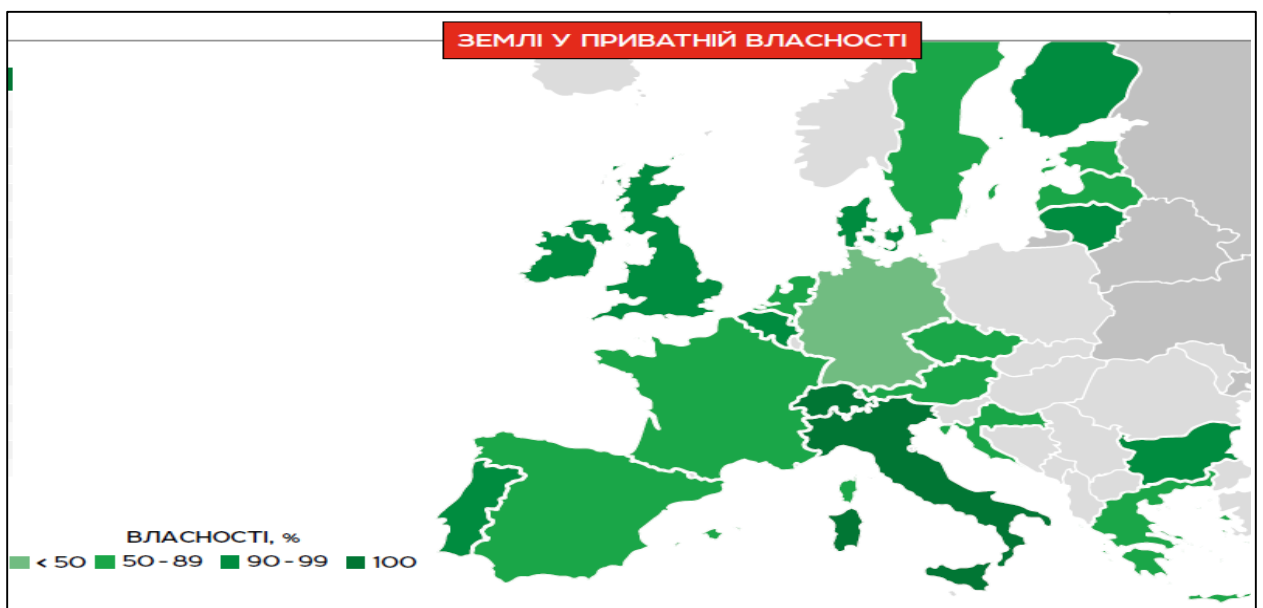


Рисунок 3.1 – Землі у приватній власності

Джерело: [59]

Так, у Швейцарії та Італії 100% земель знаходиться у приватній власності, у Великобританії, Бельгії, Данії, Ірландії, Португалії, Фінляндії, Швеції, Болгарії та Латвії – від 90 до 99%, а от у Австрії та Естонії до 53% та 56% відповідно. У Німеччині лише 49% земель мають приватних власників.

Показники землекористування у країнах-членах ЄС доводять про ефективність трансформації земельних відносин і високу продуктивність використання наявних ресурсів (табл. 3.1).

Таблиця 3.1 – Порівняльна характеристика стану землекористування в європейських країнах та Україні, 2019 р.

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

Джерело: Розраховано автором на основі [59, 70, 75].

Позитивних результатів землекористування у країнах-членах ЄС, як правило, досягають завдяки системному підходу до розв'язання проблем трансформації земельних відносин з урахуванням економічних, соціальних та екологічних чинників, а саме: наявності довготермінової стратегії розвитку аграрного сектора; прозорій нормативноправової бази з регулювання земельних відносин, що є передумовою сталого землекористування [93, с.

102]; дієвого контролю за дотриманням земельного законодавства у частині раціонального використання й екологізації землекористування, що знижує масштаби екологічно необґрунтованої практики використання орендованих земель [94, с. 85]; державного фінансування заходів щодо поліпшення угідь і здійснення еколого-агрохімічного ґрунтового обстеження; інтенсифікації виробництва за рахунок оптимізація забезпеченості аграрної сфери трудовими ресурсами (рис. 3.2). У рейтингу ефективності використання сільськогосподарських земель за показником землемісткості робочого місця Україна займає провідні позиції в Європі, однак за обсягом виробництва валової продукції на одного зайнятого у сільському господарстві поступається усім країнам-членам ЄС.

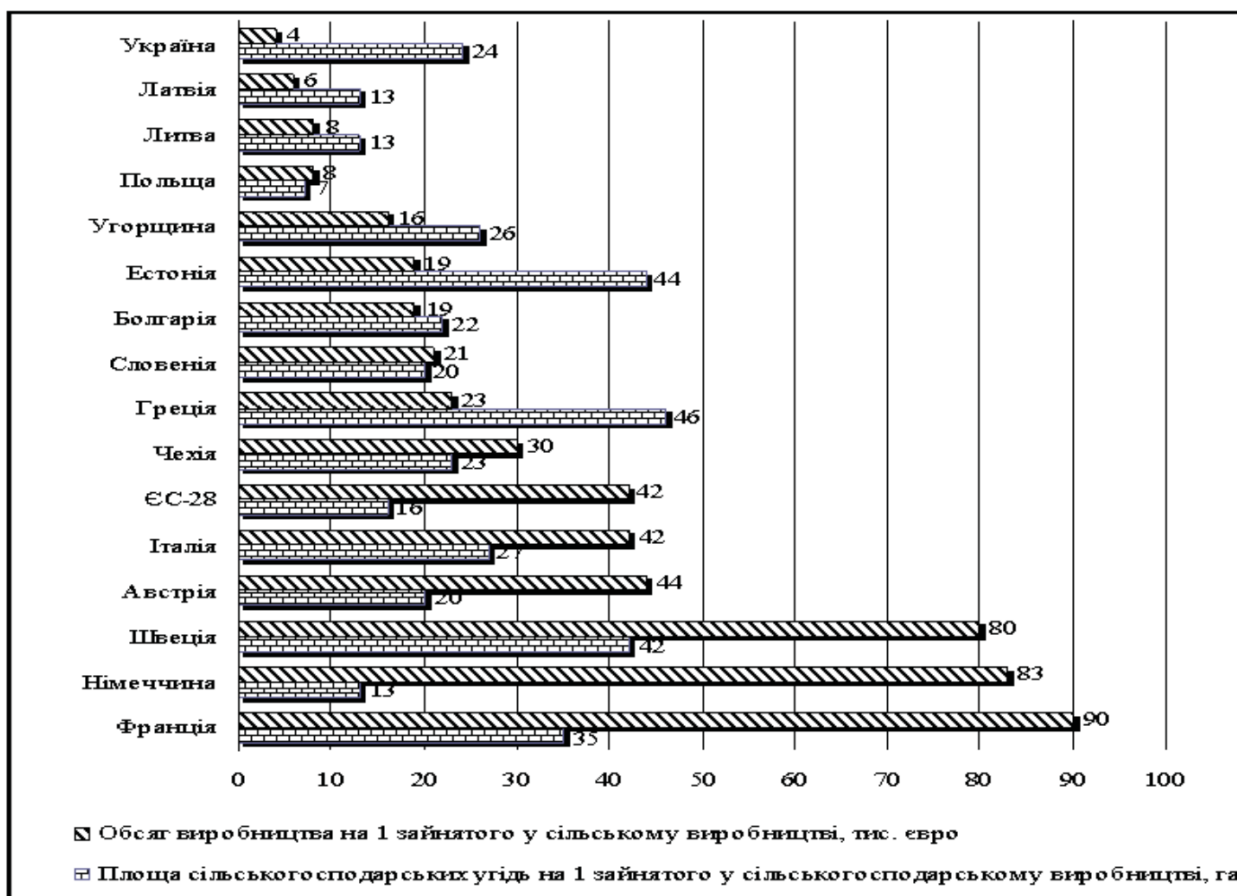


Рисунок 3.2 – Землемісткість робочого місця та продуктивність праці персоналу в сільському господарстві європейських країн і України, 2019 р.

Джерело: Розраховано на основі [93, 94, 95].

Маючи значний земельний потенціал, Україна не використовує його повністю для виробництва конкурентоспроможної сільськогосподарської продукції та розвитку сільських територій. Характерним для багатьох товаровиробників є екстенсивний метод господарської діяльності, відсутність доступу до кредитних коштів, запровадження монокультури й порушення науково обґрунтованих норм виробництва. Площа еродованих земель в Україні становить близько 17 млн га (41 % від загальної кількості сільськогосподарських угідь). Економічні збитки, зумовлені процесами ерозії, становлять 9,1 млрд грн, а втрати грошової вартості земель у 1,5-2 рази більші, ніж сумарна виручка від експорту сільськогосподарської продукції. Сумарні втрати гумусу через мінералізацію та ерозію щорічно становлять 32-33 млн т, що еквівалентно 320-330 млн т органічних добрив [96]. Однією з причин незадовільного стану використання земельних ресурсів є незавершення трансформації земельних відносин, відсутність інституційного забезпечення раціонального землекористування, володіння й розпорядження.

Основою земельної реформи у країнах-членах ЄС стало формування приватної власності на сільськогосподарські землі. Ринки купівлі-продажу та оренди земель створювалися через приватизацію державних земель і повернення (реституцію) земель, що були конфісковані, попереднім власникам або їх спадкоємцям. Європейська практика історичного розвитку обороту земель підтверджує, що ринкові механізми не є самодостатніми й потребують організованого втручання держави. Функціонування ринку земель забезпечується формальними та матеріальними гарантіями власності й обігу, стабільністю державної і місцевої політики відносно землеволодіння, розпорядження та користування.

У процесі дослідження вдалося виокремити складові ефективного формування й стабільного функціонування ринку сільськогосподарських земель у зарубіжних країнах (рис. 3.3).



Рисунок 3.3 - Складові ефективного формування й стабільного функціонування ринку сільськогосподарських земель у зарубіжних країнах

Джерело: побудовано автором

Логічно охарактеризувати й осмислити окремі з них.

Державне регулювання. Історія економічного розвитку європейських країн переконливо доводить про посилення регулювального впливу держави на аграрне виробництво і земельний ринок, яке здійснюється за рахунок створення належного нормативно-правового поля, застосування економічних важелів впливу держави на суб'єктів підприємництва, обмеження прав приватної власності на землі сільськогосподарського призначення. У країнах-членах ЄС держава регулює максимальну величину земельної власності на сім'ю (Чехія), контролює дотримання цільового призначення земельної ділянки та підтримання рівня її родючості (Литва), встановлює правила щодо одержання дозволу на купівлю сільськогосподарських земель (Франція), регулює трансформацію земель з однієї категорії в іншу (Болгарія) [97, с. 289]. Існуючі обмеження до способів землекористування закріплені відповідними нормативно-правовими документами, а за їх порушення передбачено адміністративну відповідальність власників або орендарів земельних ділянок.

Земельний кадастр. У країнах-членах ЄС створено систему управління земельними ресурсами (СУЗР), головною метою якої є підтримка дієздатного й ефективного ринку землі. СУЗР включає кадастрові зйомки, базу реєстрації

прав та земельно-інформаційну систему для забезпечення доступу до необхідної інформації, зокрема через мережу Інтернет і засоби електронного урядування [98, с. 25]. Для більшості країн-членів ЄС земельний кадастр є основою СУЗР, тому що саме він забезпечує просторову цілісність та унікальну ідентифікацію земельних ділянок, створює гарантії сталого і безпечного землеволодіння та ефективного державного управління земельними відносинами. Ключовою функцією кадастру є надання суспільству повноцінного доступу до просторових даних про земельні ділянки з метою уникнення корупції під час операцій купівлі-продажу сільськогосподарських земель.

Створення спеціалізованих установ. Передумовою функціонування ринку сільськогосподарських земель у країн-членів ЄС було створення спеціалізованих установ для управління землями державної власності: Словацький земельний фонд (Словаччина), Агентство сільськогосподарської нерухомості (Польща), Національна земельна служба (Литва), Державна земельна служба (Латвія), Департамент консолідації земель (Данія), Служба управління землями і водами (Нідерланди), Національна компанія “Земля” (Болгарія) [99]. Завдання зазначених установ полягають у наданні кредитів товаровиробникам, здійсненні управління державними землями, консолідації подрібнених земельних ділянок, забезпеченні розвитку сільських територій. Створення даних державних організацій дало можливість уникнути проблемних ситуацій при знятті мораторію на продаж земель, встановити фіксовані ціни на сільськогосподарську землю, запобігти розпорошенню земельних паїв, захистити права фермерів, сформувати єдину національну базу сільськогосподарських земель.

Оцінка землі. В європейських країнах вартість земельної ділянки оцінюють із розра хунку продуктивності або у результаті визначення її справедливої ринкової вартості на основі відповідних цін купівлі-продажу землі. Періодично відбувається переоцінка землі у зв'язку з можливою зміною її ринкової вартості. Середньорічний чистий дохід від земельної

ділянки обчислюють за останні 15 років, за винятком двох найбільш урожайних і двох найменш урожайних [93, с. 103]. Характерним є те, що потенціал землі оцінюється відповідно до ефективності її використання, а не лише з урахуванням ринкової вартості, яка утворюється за співвідношенням попиту та пропозиції.

Оренда землі. Основним інструментом збільшення розмірів землекористувань у країн-членів ЄС є оренда. Частка орендованих земель становить від 60 % (Угорщина, Естонія) до 90 % (Болгарія) у розмірі земельного масиву. В цілому орендовані угіддя у загальній площі землекористування в європейських країнах становлять 53 % і мають тенденцію до збільшення за рахунок ринкових операцій із сільськогосподарськими землями [94]. Розмір орендної плати у країнах-членах ЄС становить від 20 євро за 1 га (Литва) до 400 євро (Італія), залежно від якості та цільового призначення земель [59]. У договорах оренди обов'язковим пунктом є умова про адміністративну відповідальність за погіршення стану земель. Завдяки ефективному функціонуванню механізму оренди земель у країнах-членах ЄС відбувається активний розвиток підприємницької діяльності в аграрному секторі. У сформованих підприємствах ринкового типу активізувалися процеси кооперації товаровиробників, що у сукупності сприяє забезпеченню продовольчої безпеки й нарощуванню експортного потенціалу аграрної продукції.

Ринкова інфраструктура. Основними компонентами типової інфраструктури європейського земельного ринку є: банки, біржі, аукціонні фірми, тендерні, конкурсні комісії, брокерські контори та ріелторські підприємства, уповноважені органи із землеустрою, наглядові ради, консультаційні фірми, маркетингові організації, установи нотаріату, страхові компанії, інформаційні центри, засоби масової інформації та рекламні агентства, спеціалізовані навчальні заклади з підготовки спеціалістів для системи інфраструктури земельного ринку [43]. Діяльність цих структур у країнах-членах ЄС спрямована на захист конституційних прав власників

земельних ділянок, підвищення інвестиційної привабливості сільського господарства і встановлення об'єктивної вартості земельних ділянок у процесі їх ринкового обороту. Злагоджене функціонування інфраструктури сприяє запобіганню спекуляції земельними ділянками сільськогосподарського призначення та поліпшенню координаційних механізмів при землекористуванні.

Охорона земель. У країн-членів ЄС під екологічним захистом держави знаходяться понад 5 % сільськогосподарських земель, які потребують відновлення [99]. Державні органи управління й місцеві владні структури вимагають від власників землі здійснювати землеохоронні заходи відповідно до їх планів і під їхнім контролем (Бельгія, Іспанія, Німеччина, Франція). Землемеліоративні роботи проводяться за рахунок коштів державного бюджету та фінансової підтримки у рамках Спільної аграрної політики (Common Agricultural Policy) ЄС.

Відповідно до історичних особливостей формування приватної власності на сільськогосподарські землі найбільш близькі умови до вітчизняних щодо розвитку ринку земель сформувалися у ряді європейських країн: Болгарії, Естонії, Латвії, Литві, Польщі, Румунії й Угорщині (табл. 3.2).

Таблиця 3.2 – Передумови формування ринку сільськогосподарських земель у країнах-членах ЄС та Україні

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

Джерело: [94].

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

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

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

Позитивними результатами трансформації земельних відносин та формування ринку сільськогосподарських земель у країнах-членах ЄС стало

підвищення ефективності використання земель, одержання максимальної віддачі з кожної одиниці площі за мінімальних витрат, нарощування виробництва й експорту продукції, формування ставлення до землі як до особливої цінності. Ефективного землекористування вдалося досягти за активної ролі держави, яка забезпечує охорону земель як найважливішого природного ресурсу, створює правові, економічні та організаційно-технологічні умови для відтворення й підвищення родючості ґрунтів.

Обґрунтовуючи перспективи розвитку земельних відносин в Україні, слід враховувати й негативні наслідки земельних реформ у країнах-членах ЄС, які вплинули на ефективність використання земель, залучених у ринковий обіг. Насамперед, це фрагментація та подрібнення земельних масивів, зумовлені процесами приватизації (Естонія), відсутність ефективного механізму застави земель за іпотечними кредитами (Латвія, Литва), диспропорції, зумовлені обмеженістю фінансових ресурсів у сільськогосподарських товаровиробників для купівлі землі (Болгарія) [99]. Значною перешкодою розвитку земельного ринку стали високі операційні витрати, пов'язані з купівлею-продажем землі, до яких входять нотаріальні, податкові й інші адміністративні збори (Литва, Естонія), які становлять 10-30 % вартості трансакції на ринку земель.

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

Практика країн-членів ЄС довела, що розвинений і добре інституціоналізований земельний ринок забезпечує розподіл прав власності

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

3.2 Формування інституційного забезпечення ринкового обігу сільськогосподарських земель

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

Реформування земельних відносин наразі перебуває на завершальній стадії. Успішне завершення реформування земельних відносин та створення повноцінного ринку, що функціонує на засадах норм права, потребує належного інституційного забезпечення. В період ринкових трансформацій в

Україні суттєво змінилася структура земельного фонду як за призначенням (збільшилася частка ріллі), так і за видами власності (збільшилася площа земель приватного сектору). Виникли нові форми господарювання (товариства з обмеженою відповідальністю, фермерські господарства, сільськогосподарські виробничі кооперативи, приватні підприємства і агрохолдинги), селяни отримали земельні паї. За таких умов необхідно використовувати наявні резерви підвищення ефективності землекористування на основі впровадження із зарубіжного досвіду інноваційних смарт-технологій та формувати елементи багатуокладної системи агровиробництва, зорієнтованої на розвиток конкурентоспроможної сільської економіки.

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

Інституційними наслідками роздержавлення землі та безоплатної передачі її у власність колективних господарств, а також приватну власність громадянам України для ведення особистого підсобного господарства виділено такі: розроблення нормативно-правового та науково-методичного забезпечення земельної реформи; формування механізму роздержавлення

земель та визначення їх частки у державній власності; розроблення процедури безкоштовної передачі земель у колективну і приватну власність відповідно до проектів роздержавлення та приватизації земель для виробництва сільськогосподарської продукції.

З метою доопрацювання інституційного та інфраструктурного забезпечення земельної реформи у країні запроваджено мораторій на продаж сільськогосподарських земель. З набранням чинності закону «Про обіг земель сільськогосподарського призначення», до 1 липня 2021 р., не допускається купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Водночас, інституційні зміни, які відбулися при проведенні реформування земельних відносин, не сприяли ефективному оновленню сільськогосподарського виробництва, поживленню інвестиційних процесів у інших галузях виробництва, підвищенню добробуту населення.

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

У результаті зазначеного місцеві та державний бюджети недоотримують значні кошти від: заниженої нормативно-грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, перебуванням великої частини земельних ділянок поза кадастровим обліком і державною реєстрацією, надання державних земель наказним порядком, без аукціонів і конкурсів, зменшення рівня орендних платежів, відсутності системи оподаткування

земель особистих селянських господарств і паїв, що приєднуються до них (рис. 3.3).



Рисунок 3.3 – Втрати бюджету від недосконалого земельного і бюджетного законодавства

Джерело: власні дослідження

Виокремленими у процесі дослідження інституційними передумовами функціонування ринку землі є такі: нормативно-правове забезпечення, державний контроль та регулювання, наповнення земельного кадастру, протидія рейдерському захопленню майна, збалансування ринкових операцій, формування системи моніторингу земельних відносин, удосконалення нормативно-грошової оцінки сільськогосподарських земель (рис. 3.4).



Рисунок 3.4 – Інституційне завершення земельної реформи

Джерело: власні дослідження

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Подібні схеми можуть завдати суттєвих деформацій ринку сільськогосподарських земель [100, с. 84–85]. Роблячи спробу вирішити зазначені проблеми, Верховною Радою ухвалено проект Закону України (№5067) «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо запровадження європейських стандартів захисту прав власності та економічних інтересів громадян та інвесторів».

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

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

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

Обмеження на купівлю землі. У світі є кілька типових обмежень на ринку сільськогосподарських земель: мораторій на продаж землі, обмеження на продаж, з метою збереження цільового призначення земельних ділянок, податки на ранній продаж, збори від операцій із землею, державне погодження угод, обмеження на мінімальний і максимальний розмір землеволодіння, заборона для іноземців брати участь у ринкових операціях із купівлі-продажу сільськогосподарських земель.

Міжнародна практика свідчить: закони, що обмежують кількість землі, яку людина, сім'я чи організація можуть мати у володінні, здебільшого виявляються складними у реалізації і часто не досягають мети. При цьому, дані заходи негативно впливають на співвідношення між попитом та пропозицією, деформують механізм формування ціни, мають значний вплив на продуктивність, ринок оренди. У більшості нових країн-членів ЄС, при формуванні ринку сільськогосподарських земель, запровадили 7-річний перехідний період, аби підготуватися до приходу на ринок іноземців. Як зазначають експерти обмеження для іноземців зазвичай мають на меті досягти не так економічних, як суспільно-політичних цілей: гарантування продовольчої безпеки та захисту українського села. Адже, за відсутності будь-яких обмежень, українські фермери і фізичні особи можуть виявитися неконкурентними покупцями порівняно з іноземцями [101, с. 14].

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

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

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

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

Тобто використовувати чужу земельну ділянку на свій розсуд, без узгодження з її власником. Упродовж визначеного терміну емфітевзису власник ділянки не може розірвати договір, а після його закінчення повинен викупити у емфітевта право користування власною ділянкою. Захист прав

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

Щодо інституційного забезпечення ринкового обігу сільськогосподарських земель, то за 2015–2019 рр. процес значно активізувався: розроблено «Єдину комплексну стратегію та план розвитку сільського господарства і сільських територій на 2015–2020 роки», де земельна реформа займає чільне місце; посилено вимоги щодо оренди земель державної власності через аукціони; відкрито публічний доступ до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Державного земельного кадастру; делеговано нотаріату функції з реєстрації прав власності та оренди; запроваджено електронні послуги з надання витягів з земельного кадастру та оцінки землі; розпочато процес реорганізації, ліквідації та приватизації державних підприємств. При цьому, земельна реформа залишається однією з трьох найбільш пріоритетних напрямів трансформації аграрного сектора до ринкових умов господарювання у короткостроковій та середньостроковій перспективі (табл. 3.4).

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

Таблиця 3.4 – Пріоритетні вектори реалізації земельної реформи в Україні у короткостроковій та середньостроковій перспективі

Пріоритети	Складові практичної реалізації
<i>у короткостроковій перспективі (1–2 роки)</i>	
Удосконалення інституційних механізмів прозорості земельних відносин	<ul style="list-style-type: none"> - поглиблення регулярного моніторингу управління земельними ресурсами шляхом створення нормативно-правової бази; - вдосконалення процедури реєстрації договірних цін продажу та оренди земельних ділянок у Держреєстрі речових прав; - розробка методології оцінки земель на основі ринкових цін
Підвищення ефективності управління землями державної форми власності	<ul style="list-style-type: none"> - розвиток потенціалу для управління земельними ресурсами на місцевому рівні в умовах реформи децентралізації та розширенні повноважень об'єднаних територіальних громад; - встановлення чітких вимог і процедур розробки місцевих планів з управління земельними ресурсами; - покращення кадастрової реєстрації державних та приватних земель; - впровадження нового нормативно-правового регулювання і прозорості процедури щодо чіткого розмежування державних земель і передачі їх з державної власності.
Моніторинг ефективності проведення земельної реформи	<ul style="list-style-type: none"> - підвищення рівня інформованості про права на землю і доступу до інформації щодо земель серед землевласників, землекористувачів, органів місцевого самоврядування та інших потенційних стейкхолдерів; - розробка і тестування фінансових інструментів для забезпечення кредитування сільськогосподарських товаровиробників; - використання землі в якості предмета застави.
<i>у середньостроковій перспективі (2-4 роки)</i>	
Повне використання конкурентних переваг земельного капіталу у сільському господарстві	<ul style="list-style-type: none"> - спрощення процедур виправлення помилок в кадастрових і реєстрових записах; - відкриття ринку приватних земель сільськогосподарського призначення на основі досвіду, накопиченого під час продажу державних земель через акціони. - обмеження на максимальний розмір індивідуальної власності і на доступ юридичних осіб та іноземних резидентів; - поліпшення захисту прав орендарів та власників земельних ділянок шляхом поліпшення реєстрації прав оренди земельних ділянок.

Джерело: власні дослідження.

Результати проведених досліджень інституційного забезпечення ринкового обігу сільськогосподарських земель дозволяють констатувати, що Інституційне забезпечення й створення інституціональних умов розбудови ринкової системи в аграрному секторі України досі є незавершеним елементом національної аграрної політики. Фундаментом для такого становища є несформованість досі цілісної нормативно-правової бази,

відсутність модернізації існуючих інститутів сфери земельних відносин, необхідність створення нових інститутів контролю та корегування землекористування в умовах ринку.

3.3 Стратегічні орієнтири державної політики у сфері земельних відносин

Економічно обґрунтована, історично зважена стратегія держави щодо розвитку земельних відносин є запорукою соціальної стабільності, життєвого добробуту та, в цілому, існування України, як суверенної держави. Загальна проблема формування земельних відносин потребує ефективного організаційно-економічного механізму державного управління у сфері землекористування, реалізації державної політики у сфері реформування земельних відносин, правового регулювання відповідальності суб'єктів сфери земельних відносин за раціональне використання земель. Адже ефективна державна політика сприяє концентрації земельних ресурсів у активної частини населення; задоволенню потреб жителів сільських територій у земельних ділянках; задоволенню потреб у земельних ділянках працівників соціальної сфери на селі; створенню інфраструктури ринку сільськогосподарських угідь, забезпеченню його державного регулювання; раціоналізації землекористування економічними методами. Динамічний розвиток земельних відносин, які склалися у пореформений період у сільському господарстві вимагає поглибленого обґрунтування методичних підходів щодо державного регулювання відносин у використанні земель.

Визначаючи стратегічні орієнтири державної політики у сфері відносин власності на землю слід зважати на такі ключові умови та виклики.

1. Земельні ресурси не відтворюються, а втрата основних продуктивних та масштабних характеристик, про що йшлося у попередньому розділі

кваліфікаційної роботи, вимагає формування потужного організаційного та фінансового ресурсу, який може забезпечити виключно держава і то за умови реалізації зваженої політики. Приватний же сектор після приватизації матиме цільову орієнтацію на швидке повернення інвестованих коштів, а тому фінансувати системне відтворення буде неспроможний.

2. Глобальні тенденції у сфері землекористування – існування голоду у світі і саме ця проблема зумовлює активізацію спекулятивних операцій із землею та загострення проблеми «захоплення землі» (land grabs tendency).

Продовольча криза не буде вирішена людством навіть до 2050 року, а отже країни, які мають родючі землі будуть основними експортерами продовольства, що зберігає експортні можливості для аграрного сектора України. За таких умов стратегічним завданням є якнайшвидше забезпечення підвищення продуктивності землі в Україні.

На стан світових ринків сільськогосподарських продуктів істотно впливає діяльність великих міжнародних аграрних компаній. У багатьох країнах світу (особливо в країнах, що розвиваються) транснаціональні корпорації (ТНК) вирощують продукцію на експорт, скуповують у місцевих виробників їхню продукцію за низькими цінами, прагнучі продавати її на світовому ринку значно дорожче. ТНК контролюють до 90% експорту чаю, кави, какао, бавовни, тютюну та джуту [102, с. 58]

3. Вхідження в ринок землі в умовах масштабного розвитку тіньового сектора, консолідації фінансових ресурсів у олігархії та потужних фінансово-промислових груп. Все це в умовах нестійкого розвитку фермерства в Україні може призвести до втрати стратегічного ресурсу державою та відсторонення від власності селян, які історично, психологічно та економічно мають потужний «генетичний зв'язок» із землею.

Все це підтверджує стратегічну цінність земельних ресурсів, особливо в контексті забезпечення випереджаючого розвитку національної економіки, забезпечення продовольчої безпеки світу та продовольчої незалежності кожного суспільства.

Варто акцентувати увагу, що головна мета державної політики у сфері землеволодіння полягає у збереженні та покращенні характеристик земельних ресурсів країни на фоні забезпечення максимально-ефективного їх використання. Саме тому реалізація державної політики потребує застосування стратегічного підходу (рис. 3.5).

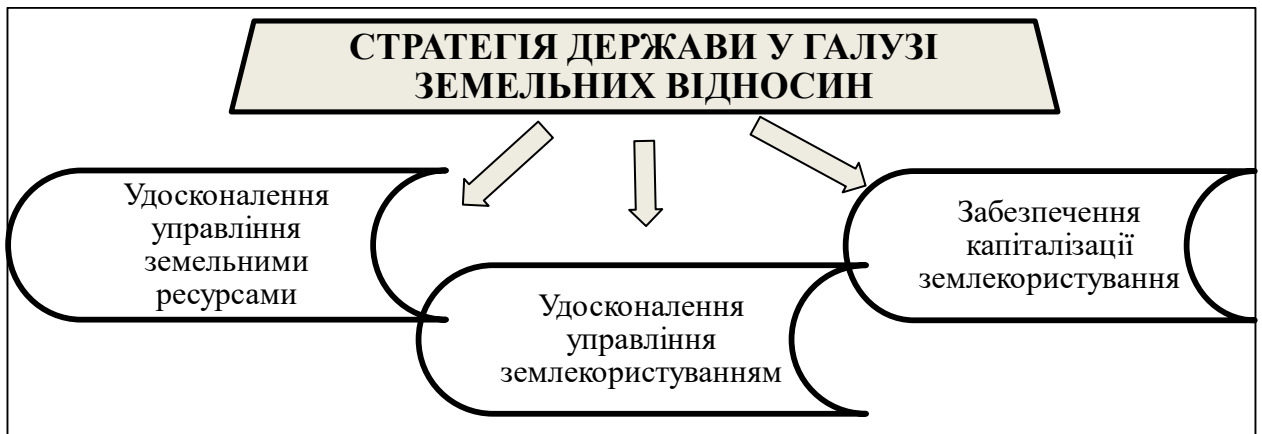


Рисунок 3.5. - Складові стратегії держави у галузі земельних відносин

Джерело: розроблено автором

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

Необхідність суттєвих перетворень у земельних відносинах зумовлена глибокими суперечностями їх розвитку. Ці суперечності значною мірою були пов'язані з державною власністю на землю, відсутністю платності у сфері землекористування тощо. Обмеження державою права на рівний доступ до землі створює суспільну ситуацію, яка породжує, як правило, земельну реформу. Як наслідок ліквідації монополії державної власності на землю, значну частину земель сільськогосподарського призначення було передано у

приватну власність громадянам, відбулось стихійне утворення численних приватних агроформувань, що призвело до порушення всієї раніше існуючої науково обґрунтованої системи раціонального землекористування. Власники сільськогосподарських угідь, а це переважно малозабезпечені верстви сільського населення, не використовують землю самостійно і позбавлені можливості впливати на якісний стан своєї земельної власності.

До того ж, необхідно врахувати, що відповідні ґрунтозахисні, рекультиваційні та меліоративні роботи, які мають на меті підвищення родючості ґрунтів, будуть ефективними лише у разі виконання їх на значних масивах земель, а не на окремих земельних ділянках, які займають невелику площу. Поняття «використання земель» у земельному законодавстві не розкривається. Право землекористування виступає як право конкретної особи на користування, володіння, а у випадках, передбачених законом, і розпорядження наданою їй індивідуально визначеною земельною ділянкою.

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

Розподіл функцій між різними рівнями загальнонаціональної системи управління земельними ресурсами може бути визначений так: на органи державної влади має бути покладена функція забезпечення формування

правової бази регламентування земельних відносин, визначення сутності, змісту та взаємодоповнення процедур і регламентів здійснення земельних правовідносин; встановлення гарантій всіх суб'єктів прав на земельні ділянки. В умовах адміністративної та фінансової децентралізації органи регіонального рівня влади мають створити організаційні умови для реалізації національних норм законодавства, забезпечувати застосування адміністративних та економічних методів впливу на суб'єкти прав на земельні ділянки.

При цьому органи місцевого самоврядування забезпечують первинний рівень надання послуг у сфері землекористування й одночасно – визначають і гарантують дотримання правил і процедур землекористування.

Формування ефективних механізмів управлінського впливу на процес землекористування потрібно реалізовувати через поєднання таких складових державної політики у даній сфері:

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

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

Саме із цим пов'язана ситуація, що концептуальні засади земельної політики держави закладаються у програмних документах владних інститутів і надалі розвиваються через норми законодавства, норми процесуальних кодексів та інші положення, що регламентують роботу національних структур управління, які здійснюють адміністрування у сфері земельних відносин. При цьому видається, що головна умова раціональної земельної

політики полягає в тому, що така політика повинна запропонувати практичну і послідовну сукупність правил, інституцій та інструментів, які розглядаються як справедливі, законні та відповідні для різних зацікавлених суспільних груп. В умовах наближення України до правил і процедур ЄС це набуває особливого значення. Фактично, положення Угоди про асоціацію з ЄС детермінують напрями трансформації національної земельної політики.

Реформування земельних відносин – процес складний. Він охоплює усі галузі економіки та сфери суспільства, визначаючи роль і місце земельної реформи у загальній системі соціально-економічних перетворень. Завдання врегулювання земельних відносин є одним із найважливіших завдань економічних реформ, що здійснюються в Україні. Саме від політики у сфері земельних відносин залежить і успіх соціально-економічних перетворень, стабільність та безпека держави.

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

Отже, основним завданням державної політики у сфері землекористування є забезпечення умов для ефективного й раціонального використання земель в інтересах задоволення потреб суспільства та громадян. Це можливо за умов визначення чітких орієнтирів земельної

реформи, зокрема завершення реформування відносин власності на землю, створення сучасної організації системи обліку землі та нерухомості, кадастрової оцінки земель, землевпорядкування; удосконалення управління земельними ресурсами; збереження земельно-ресурсного потенціалу для майбутніх поколінь.

Таким чином, ефективність купівлі-продажу земель залежить від:

- розвитку земельного законодавства та, зокрема, визначення меж концентрації сільськогосподарських угідь в товарному сільськогосподарському виробництві;

- відновлення державного обліку земель, проведення державних інвентаризацій земельного фонду;

- удосконалення системи справляння плати за землю;

- активної участі держави у становленні ринку земель сільськогосподарського призначення шляхом регулювання попиту і пропозиції, застосування економічних стимулів і санкцій;

- проведення незатратного розмежування земель державної і комунальної власності;

- організаційної і фінансової підтримки консолідації земель в товарному сільськогосподарському виробництві;

- здійснення зонування сільськогосподарських земель та інших незабудованих земель;

- посилення контролю за меліорацією земель;

- сприяння розвитку інфраструктури ринку землі.

Важливим завданням ринку сільськогосподарської землі є перетворення її на капітал (вартість, яка внаслідок обороту та ефективного використання приносить додаткову вартість, прибуток (додатковий капітал)). Лише за умови реалізації права власності на землю як капіталу, земля стає функціональним економічним ресурсом. Інструментом, що забезпечує функціонування землі як капіталу, є земельна іпотека. Тому важливим елементом ринку сільськогосподарської землі повинна бути система

іпотечного кредитування, яке здійснюється через спеціалізовані та універсальні банки шляхом емісії іпотечних цінних паперів.

Зазначимо, що реалізація таких заходів дасть змогу сформувати необхідні умови для захисту прав власності на землю, сприятиме становленню й ефективному функціонуванню ринку сільськогосподарської землі в Україні та зростанню продуктивності й ефективності сільського господарства, зміцненню його експортного потенціалу, позитивно впливатиме на конкурентоспроможність аграрного сектора та економіку України загалом.

Висновки до розділу 3

У третьому розділі кваліфікаційної роботи акцентовано увагу на розробці заходів удосконалення організаційно-економічного механізму регулювання земельних відносин в Україні. Аналіз досвіду трансформації земельних відносин у країнах-членах ЄС доводить, що лише дієздатна держава, з високим рівнем співпраці усіх гілок влади та розвиненими ринковими інститутами, спроможна гарантувати права власності, набуті у процесі укладення ринкових угод. Виходячи з історичного досвіду країн-членів ЄС у запровадженні ринку сільськогосподарських земель, пріоритетними цілями державної політики України у процесі формування земельного ринку є: удосконалення методики оцінки сільськогосподарських земель, яка враховувала б як природні, так і ринкові чинники; створення нормативно-правової бази та системи автоматизованого ведення державного земельного кадастру; включення земельних активів до статутних фондів сільськогосподарських підприємств, що дасть можливість зберегти цілісні земельно-майнові комплекси в аграрному виробництві й забезпечити доступ власників таких підприємств до кредитних ресурсів; запобігання надмірного

розпорошення сільськогосподарських угідь і раціоналізація землекористування.

Дослідження інституційного забезпечення ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення дозволило встановити, що реформування земельних відносин наразі перебуває на завершальній стадії. Успішне завершення реформування земельних відносин та створення повноцінного ринку, що функціонує на засадах норм права, потребує належного інституційного забезпечення.

Зазначено, що наявний стан землекористування вимагає перегляду підходів до управління земельними ресурсами як з метою комплексного поєднання економічних, екологічних та соціальних наслідків сучасної корпоративної системи господарювання й виходу на селозберігаючу модель аграрного розвитку. Було розглянуто стратегічні орієнтири державної політики у сфері земельних відносин в Україні та встановлено, що основним завданням державного регулювання у сфері землекористування є забезпечення умов для ефективного й раціонального використання земель в інтересах задоволення потреб суспільства та громадян. Це можливо за умов визначення чітких орієнтирів земельної реформи, зокрема завершення реформування відносин власності на землю, створення сучасної організації системи обліку землі та нерухомості, кадастрової оцінки земель, землевпорядкування; удосконалення управління земельними ресурсами; збереження земельно-ресурсного потенціалу для майбутніх поколінь.

ВИСНОВКИ

Проведені в роботі дослідження дозволяють зробити наступні висновки та пропозиції:

1. Спираючись на існуючі підходи щодо сутності «земельних відносин», визначено, що земельні відносини варто розглядати як складну багатогранну проблему, яка охоплює питання щодо форм власності і господарювання, ринку земель, оцінки та ціни землі, ренти, податку на землю, управління земельними ресурсами, розмежування земель державної й комунальної власності, розподіл та використання коштів, які надходять від обороту земель (земельний податок, орендна плата) тощо. Тобто, на нашу думку, земельні відносини – це комплекс соціальних, економічних, правових та політичних зв'язків між суб'єктами господарської діяльності щодо володіння, користування й розпорядження землею, під час яких виникають матеріальні, екологічні, політичні та соціально-економічні інтереси.

2. Дослідження різних поглядів щодо трактування економічного змісту ринку землі, дозволило визначити ринок землі як систему економічних й правових відносин між громадянами, юридичними особами та державою, що виникають у процесі купівлі-продажу, оренди, іпотеки та обміну землі для здійснення ефективної господарської діяльності. На земельному ринку купівля-продаж землі, оренда, застава й обмін земельних ділянок є формами ринкових операцій із землею. Враховуючи особливості землі як специфічного економічного ресурсу розкрито сутність функцій (стимулюючої, контрольної, регулятивної, посередницької, ціноутворювальної та інформаційної) та принципів функціонування ринку землі. Показано, що ринок сільськогосподарських земель має функціонувати у взаємодії всіх його складових: об'єктів та суб'єктів ринку, інфраструктури ринку та ринкових операцій.

3. На основі аналізу теоретичних здобутків вітчизняних науковців

розроблено класифікацію механізмів державного регулювання ринку земель, що включає правовий, адміністративно-організаційний та економічний механізми. Кожен механізм складається із суб'єкта, об'єкта, методів та інструментів регулювання. Чітке розмежування завдань і функцій між суб'єктами, а також обрання найбільш ефективних інструментів з огляду на соціально-економічну ситуацію, що склалася в країні, у змозі забезпечити ефективне функціонування ринку земель.

4. В процесі дослідження встановлено, незавершеність земельної реформи та відсутність необхідного нормативно-правового забезпечення є головною проблемою формування ринкових земельних відносин в Україні. Виходячи з цього, визначено головні чинники, які призводять до гальмування розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення: небезпека спекуляцій земельними ділянками, коли значні площі земель скуповуватимуться фінансовими спекулянтами; зміна цільового призначення та урбанізації сільськогосподарських земель, що призведе до зростання цін на аграрну продукцію; недовіра до державних органів влади через їх високу корумпованість; брак коштів для придбання землі і страх перед конкуренцією з аграрними холдингами; скуповування земель сільськогосподарського призначення іноземними державами; незаконне та тіньове використання землі; відсутність економічного та правового визначення паїв; недосконалість законодавчої бази України; корупція у галузі земельних відносин.

5. Проведений аналіз стану сільськогосподарського землекористування України показав, що тенденцією розвитку вітчизняного аграрного сектора є збільшення рівня концентрації земельних ресурсів товаровиробниками у Поліській та Лісостеповій зонах. За останні 10 років високотоварне сільськогосподарське виробництво в Україні стало важливою і провідною формою ведення агробізнесу. Воно частково замінило собою колишні колгоспи і радгоспи пострадянського періоду. Поява високотоварних аграрних підприємств стала вагомим конкурентним

перевагою українського аграрного сектора, що дозволило вийти на міжнародні ринки сільськогосподарської продукції. Аналіз стану сільськогосподарського землекористування в Україні дозволяє стверджувати, що значній кількості вітчизняних підприємств вдалося налагодити продуктивне виробництво, освоїти передові технології землеробства для отримання високих врожаїв, консолідувати земельні наділи.

6. На основі дослідження світового досвіду формування ринку сільськогосподарських земель встановлено, що лише дієздатна держава, з високим рівнем співпраці усіх гілок влади та розвиненими ринковими інститутами, спроможна гарантувати права власності, набуті у процесі укладення ринкових угод. Виходячи з історичного досвіду країн-членів ЄС у запровадженні ринку сільськогосподарських земель, пріоритетними цілями державної політики України у процесі формування земельного ринку є: удосконалення методики оцінки сільськогосподарських земель, яка враховувала б як природні, так і ринкові чинники; створення нормативно-правової бази та системи автоматизованого ведення державного земельного кадастру; включення земельних активів до статутних фондів сільськогосподарських підприємств, що дасть можливість зберегти цілісні земельно-майнові комплекси в аграрному виробництві й забезпечити доступ власників таких підприємств до кредитних ресурсів; запобігання надмірного розпорошення сільськогосподарських угідь і раціоналізація землекористування.

7. З'ясування особливостей інституційного забезпечення ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення дозволило встановити, що подальший розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення не може базуватися на інтересах індивідуумів чи зацікавлених груп. Ринок землі повинен іти паралельно з економічним розвитком країни. Поки в країні існують такі явища, як тіньова економіка, бюрократія, асиметрія інформації щодо якісного стану землі, відсутність вільних коштів у середніх та малих сільськогосподарських виробників, розвиток прозорого земельного ринку

поставлено під загрозу. Необхідність вирішення питань щодо формування конкурентного середовища, відпрацювання взаємовигідних правил гри між суб'єктами договору оренди, встановлення оптимального розміру та форм виплати орендної плати, термінів оренди, дотримання сторонами зобов'язань, раціонального використання орендованих земель, удосконалення земельного законодавства лежить у площині інтересів всіх суб'єктів ринкових відносин

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

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Земельний кодекс України № 2768-III від 25.10.2001 р. URL : <http://zakon2.rada.gov.ua>
2. Федоров М. М. Трансформація земельних відносин до ринкових умов. *Економіка АПК*. 2009. № 3. С. 4-18.
3. Бочков Н. В. История земельных отношений и землеустройства. Москва: Из-во с. х. лит., 1956. 247 с
4. Буздалов И. Н. Механизм рентных отношений и проблемы его реализации в сельском хозяйстве. *АПК: экономика, управление*. 1997. № 11. С. 41-48.
5. Жиленко К.М. Тенденції розвитку процесу оренди земельних ділянок. *Наука і освіта. Серія «Економіка АПК»*. Дніпропетровськ. 2004. Т.24. С.16-18.
6. Гуцуляк Г. Д. Земельно-ресурсний потенціал Карпатського регіону. Львів.: Світ, 1991. 152 с.
7. Павленко Н. Е. Экономический механизм эффективного развития сельского хозяйства: монографія. Белгород, 2010. 512 с.
8. Карнаухова Е. С. Дифференциальная рента и экономическая оценка земли (Вопросы методологии и опыт исследования). Москва : Экономика, 1977. 256 с.
9. Бойко Л. М. Регулювання земельних відносин у сільському господарстві: монографія. Київ : ННЦ ІАЕ, 2011. 316 с.
10. Даниленко А. С. Основні напрями удосконалення земельних відносин та їх роль у формуванні стратегії національної продовольчої безпеки України у ХХІ столітті. *Економіка АПК*. 2001. № 4. С. 28-32.
11. Ходаківська О. В. Економічна сутність земельних відносин у сільському господарстві. *Землевпорядний вісник*. 2012. №6. С. 30-32.

12. Кузін Н.В. До питання про основи формування земельних відносин в умовах ринкової економіки. *Вісник аграрної науки*. 2001. №2. С.73-74.
13. Ходаківська О.В. Земельні відносини у сільському господарстві: регіональний вимір : моногр. Київ : ННЦ «ІАЕ», 2012. 242 с.
14. Даниленко А.С. Формування ринку землі в Україні. Київ : Вид-во «Урожай», 2006. 277 с.
15. Шарафутдінова Н. В. Стан розвитку ринку землі в Україні. *Землеустрій і кадастр*. 2004. № 1-2. С. 93-96.
16. Пасхавер Б. Й. Ринок землі: світовий досвід та національна стратегія. *Економіка АПК*. 2009. №3. С. 47 – 53.
17. Андрійчук В. Г. Виклики агробізнесу: пошук відповідей. *Економіка АПК*. 2015. № 5. С. 12–22.
18. Бородіна О.М. Проблеми із землею завжди супроводжувалися дуже глибокими суспільними катаклізмами. *Землевпорядний вісник*. 2017. № 2. С. 8– 13.
19. Гнаткович О. Державне регулювання ринку землі. В кн.: Еколого-економічні проблеми розвитку АПК : матер. Міжнар. наук.-практ. конф., 25-27 вересня 2002 р. Т. 2. Львів : Львівський ДАУ, 2002. С. 164-167.
20. Гнаткович О. Д. Державне регулювання ефективного землекористування сільськогосподарських підприємств. *Агросвіт*. 2013. № 2. С. 2-5.
21. Федоров М.М. Особливості формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. *Економіка АПК*. 2007. № 5. С. 73-78.
22. Реформування та розвиток підприємств агропромислового виробництва : посібник у питаннях і відповідях / [за ред. П.Т. Саблука]. Київ : ІАЕ, 1999. 362 с.

23. Боровий В., Олінович А., Іванченко О. Аналіз обігу (купівлі-продажу) земель та оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення. *Землевпорядний вісник*. 2013. № 1. С. 20-24.
24. Новаковський Л.Я., Третяк А.М. Основні положення концепції розвитку земельної реформи в Україні. Київ : Центр земельної реформи, 2000. 96 с.
25. Михасюк І, Косович Б. Регулювання земельних відносин: монографія. Львів, Львівський національний університет ім. Івана Франка, 2002. 264 с.
26. Мартин А. Г. Регулювання ринку земель в Україні: [монографія]. Київ : Аграр Медіа Груп, 2011. 254 с.
27. Шпичак О.М. Теорія та практика формування ціни землі сільськогосподарського призначення. *Агро інком*. 2003. № 3-4. С. 33-40.
28. Трегобчук В.М., Скурська Н.М., В.Д. Яровий. Удосконалення земельних відносин в аграрній сфері : наук. доповідь. Київ : Об'єднаний ін-т економіки НАНУ, 2004. 47 с.
29. Янушевич Є. Формування ринку землі на регіональному рівні та стимулювання її використання (на прикладі Львівщини). *Регіональні аспекти розвитку і розміщення продуктивних сил України : зб. наук. праць Тернопільської АНГ*. Тернопіль, 2000. Вип. 4. С. 108-109
30. Формування ринку землі в Україні / за ред. А.С. Даниленка, Ю.Д. Білика. Київ : «Урожай», 2006. 280 с.
31. Гнаткович О. Д. Державна політика у сфері регулювання економічних земельних відносин. *Державне управління: удосконалення та розвиток*. 2015. № 4. URL : <http://www.dy.nauka.com.ua/?op=1&z=835>
32. Афендікова Н. О. Протидія рейдерству на ринку землі в контексті забезпечення економічної безпеки національної економіки. *Агросвіт*. 2015. №13. С. 28–32.

33. Бабміндра Д., Буша Д. Формування інвестиційних чинників раціонального землекористування в ринкових умовах. *Землевпорядний вісник*. 2013. № 3. С. 49–50.
34. Бабченко О.Н. Особливості правового регулювання ринку земель у країнах Європейського Союзу. *Науковий вісник МГУ*. 2017. № 25. С. 93-96.
35. Енциклопедичний словник з державного управління / уклад. : Ю. П. Сурмін [та ін.] ; за ред. Ю. В. Ковбасюка [та ін.]. Київ : НАДУ, 2010. 820 с.
36. Философская энциклопедия. URL : slovarix.ru/filosofskaya_entsiklopediya/page/upravlenie.8030.
37. Ушаков Д. Н. Большой толковый словарь русского языка. URL : ushakovdictionary.ru/word.php?wordid=80680.
38. Авер'янов В. Б., Андрійко О. Ф., Битяк Ю.П. Адміністративне право України. Академічний курс : підручник : у 2 т. Київ : Юрид. думка, 2007. Т. 1. 592 с.
39. Коваленко В.М. Пріоритети державного регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення. *Теорія та практика державного управління*. 2012. № 3 (38). С. 365-373.
40. Омельчак К.О. Державне регулювання ринку земель у світлі процесів децентралізації влади. *Актуальні проблеми державного управління*. 2017. № 1(51). С. 1-5.
41. Комяков О. М. Державне регулювання перехідної економіки : автореф. дис. ... канд. екон. наук : 08.01.01 Київ. Київ. нац. екон. ун-т. 2000. 19 с.
42. Корецький М.Х. Державне регулювання аграрної сфери у ринковій економіці : монографія. Київ : УА.ДУ. 2002. 260 с.
43. Мартин А. Г. Механізми державного регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. URL : zsu.org.ua/andrij-martin/94-2011-07-07-11-38-11.

44. Виговська Н., Стеблянко О. Державний фінансовий контроль у системі регулювання земельних відносин. *Галиц. економ. вісн.* 2012. № 4(37). – С. 104-111.

45. Боклаг В. А. Механізми державного управління земельними відносинами в Україні. URL : nuczu.edu.ua/sciencearchive/PublicAdministration/vol2/7.pdf.

46. Вірченко О. В. Державне регулювання земельних відносин в умовах формування ринку земель сільськогосподарського призначення. *Бізнесінформ.* 2013. № 10. С. 207-211.

47. Третяк А. М., Дорош О. М. Управління земельними ресурсами : навч. посіб. Вінниця : Нова Кн., 2006. 360 с.

48. Ібатуллін Ш. І., Степеню О. В., Сакаль О. В. Механізми управління земельними відносинами в контексті забезпечення сталого розвитку. Київ : Держ. установа «Ін-т економіки природокористування та сталого розвитку Нац. акад. наук України», 2012. 52 с.

49. Історія земельної реформи в Україні: ключові етапи. *Інформаційно-аналітичний портал АПК України.* URL : <https://agro.me.gov.ua/ua/napryamki/zemelna-reforma/istoriya-zemelnoyi-reformi-v-ukrayini-klyuchovi-etapi>

50. Добряк Д. Сучасний стан земельної реформи та перспективи розвитку земельних відносин в Україні. *Землевпорядний вісник.* 2015. № 4. С. 2-4.

51. Баранцов Б.В. Земельна реформа в Україні: історичний аналіз. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель.* 2016. № 1-2. URL : <http://journals.nubip.edu.ua/index.php/Zemleustriy/article/view/7213>

52. Паутова Т.О. Земельна реформа в Україні: актуальність, проблеми та перспективи реалізації. *Інвестиції: практика та досвід.* 2019. №15. С. 69-73.

53. Земельна реформа-2020: не мораторієм єдиним. URL : <https://eucon.ua/zemel-na-reforma-2020-ne-moratoriyem-yedy-ny-m/>

54. Земельна децентралізація 2020: момент істини. URL : <https://land.gov.ua/zemelna-detsentralizatsiia-2020-moment-istyny/>
55. Конституція України від 28.06.1996 р. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/>
56. Безсмертна Н. Співвідношення понять «право власності» та «здійснення права власності». Право України. 2003. № 11. с. 133-137. URL : <http://pravoznavec.com.ua/period/chapter/2/32/1230>.
57. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності: Закон України №5245-VI від 06.09.2012 р. *Голос України*. 2012. №193.
58. Уряд передав 1, 46 млн. га землі за межами населених пунктів у власність 659 ОТГ. URL: <https://decentralization.gov.ua/news/10381>.
59. Земельний довідник України 2020. URL: <https://agropolit.com/spetsproekty/705-zemelniy-dovidnik-ukrayini--baza-danih-pro-zemelniy-fond-krayini>
60. Земельний вісник України. URL: <http://zemvisnuk.com.ua/page/news1>
61. Закірова С. Закон про запровадження ринку землі в Україні: що, коли і для кого? *Громадська думка про правотворення*. 2020. № 6 (191). С. 8–17. URL: <http://nbuviar.gov.ua/images/dumka/2020/6.pdf>.
62. Земельний кодекс України. Офіційний портал ВРУ. URL: <http://rada.gov.ua>.
63. Зубар І. В. Формування ринку землі сільськогосподарського призначення в контексті розвитку фермерського укладу в Україні: дис. ... канд. екон. наук : 08.00.04 – економіка та управління підприємствами (за видами економічної діяльності). Вінницький національний аграрний університет, Вінниця, 2019. 269 с.
64. Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки: Указ Президента України від 3 груд. 1999 р. № 1529/99. URL: <http://www.zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi>.

65. Національна доповідь щодо завершення земельної реформи /за наук. ред. Л.Я. Новаковського. К.: Аграр. наука, 2015. 48 с.
66. Про оренду землі: Закон України. *Урядовий кур'єр*. 2003. № 208. С. 5–8.
67. Ринок земель: міфи та стереотипи. URL: http://www.aau.org.ua/media/publications/966/files/MithPres_2019_10_08_06_30_20_094287.pdf
68. Беззуб І. Ринок землі: українські реалії та європейський досвід. *Громадська думка про правотворення*. 2019. № 7 (172). С. 3–11. URL: <http://nbuviar.gov.ua/images/dumka/2019/7.pdf>.
69. Несплата орендної плати за землю з-поміж інших питань найбільше турбує громадян. URL: https://www.ukrinform.ua/rubric-other_news/2823847-nesplata-orendnoi-plati-za-zemlu-z-pomiz-insih-pitan-najbilde-turbue-gromadan.html
70. Сайт управління Держгеокадастру. URL: <http://land.gov.ua/info/zemelnyi-fond-ukrainy/>
71. Огляд стану земельних відносин в Україні. Сайт управління Держгеокадастру URL: <http://land.gov.ua/info/biuletен-ohliad-stanu-zemelnykh-vidnosyn-v-ukraini-5-kviten-2017-roku/>
72. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. URL: www.land.gov.ua.
73. Третяк А.М. Земельні ресурси України та їх використання. Київ. ТОВ «ЦЗРУ», 2003. 143 с.
74. Мартин А.Г. Природно-сільськогосподарське районування України: монографія. Київ: ЦП «Компринт». 328 с.
75. Офіційний сайт Державного комітету статистики України. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua/>.
76. Коляденко С. В. Вплив соціально-економічних та екологічних факторів на інтенсивність використання земель. *Економіка. Фінанси. Менеджмент: актуальні питання науки і практики*. 2017. № 9. С. 46-58.

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

78. Данкевич В. Є. Розвиток земельних відносин у сільському господарстві: теорія, методологія, практика. дис. ... докт. екон. наук : 08.00.03 – економіка та управління національним господарством. Житомирський національний агроекологічний університет, Міністерство освіти і науки України, Житомир, 2017. 591 с.

79. Стратегічні напрями сталого розвитку сільських територій на період до 2030 року. URL: <http://www.iae.org.ua/presscentre/archnews/2912-institut-ahraryi-ekonomiky-prezentuvav-stratehichni-napryamy-staloho-rozvytku-silskykh-terytoriy-na-period-do-2030-roku.html>

80. Статистичний збірник «Сільське господарство Запорізької області у 2019 році». Запоріжжя. 2020. 110 с.

81. Юрченко А. Сучасна земельна політика в Україні: окремі проблеми і шляхи їх усунення. URL: http://old.razumkov.org.ua/ukr/files/category_journal

82. Державна земельна політика в Україні: стан і стратегії розвитку (Аналітичні матеріали). *Національна безпека і оборона*. 2015. №2. С. 2-17.

83. Месель-Веселяк В. Я. Фінансування виробництва в сільськогосподарських формуваннях. *Економіка АПК*. 2007. № 5. С. 18-23.

84. Рибалко С. В. Купівля-продаж землі як фактор розвитку аграрного виробництва. *Економіка АПК*. 2009. № 12. С. 34-36.

85. Ярмоленко В.П. Ринок землі: омана і реальність. *Агроінком*. 2006. № 9-10. С. 100-109.

86. Новаковський Л.Я., Третяк А.М. Основні положення концепції розвитку земельної реформи в Україні. Київ : Центр земельної реформи, 2000. 96 с.

87. Реформування та розвиток підприємств агропромислового виробництва : посібник у питаннях і відповідях / [за ред. П.Т. Саблука]. Київ : ІАЕ, 1999. 362 с.

88. Мартинюк М. Ринок землі в Україні: три можливі моделі запуску та їх наслідки. *Газета «Дзеркало тижня»*. URL: <http://gazeta.dt.ua/macrolevel/rinok-zemli-v-ukrayini-tri-mozhlivi-modeli-garizkiiya-yiig-pazlibki-MTI>

89. Ставлення громадян до запровадження ринку землі та скасування мораторію на купівлю-продаж землі сільськогосподарського призначення. URL: <https://razumkov.org.ua/>

90. Опитування показало ставлення українців до відкриття ринку землі. URL: <https://ua.korrespondent.net/ukraine/4217535-opytuvannia-pokazalo-stavlennia-ukraintsiv-do-vidkryttia-rynku-zemli>

91. Чернівецька міськрада вимагає продовжити мораторій на продаж землі на 10 років URL: http://zik.ua/news/2017/12/07/chernivetska_miskrada_vymagaie_prodovzhyty_moratoriy_na_prodazh_zemli_na_10_1221471
http://zik.ua/news/2017/12/07/chernivetska_miskrada_vymagaie_prodovzhyty_moratoriy_na_prodazh_zemli_na_10_1221471

92. Сільське населення України за 10 років скоротилося на 16%. URL: <https://www.ukrinform.ua/rubric-society/2736219-silске-naselenna-ukraini-za-10-rokiv-skorotilosa-na-16-ekspert.html>

93. Дудич Г.М. Застосування у сільському господарстві України зарубіжного досвіду удосконалення земельних відносин. *Аграрна економіка*. 2019. № 1-2. С. 101-107.

94. Зінчук Т.О., Данкевич В.Є. Європейський досвід формування ринку сільськогосподарських земель. *Економіка АПК*. 2018. С. 84-92.

95. Статистичний щорічник ФАО «World Food and Agriculture». URL: <http://www.fao.org/economic>

96. Виснаження ґрунтів, що робити, щоб цього не сталося. Аграрне інтернет-видання «Mizez». URL: <https://mizez.com/news/visnazhennya-runtv-scho-robiti-schob-tsogo-ne-stal>

97. Кірейцева О. В. Регулювання земельного ринку. *Науковий вісник Національного університету біоресурсів та природокористування України*. 2011. Вип. 163/3. С. 288–295.
98. Possible effects on eu land markets of new cap direct payments. Study / J. Swinnen et al. Brussels, 2013. 96 p.
99. Ciaian P., Kancs D., Swinnen J. EU Land Markets and the Common Agricultural Policy. Brussels, 2010.
100. Галушкіна Т. П., Сидорченко Т. Ф., Криницька О. О. Концептуальні принципи формування ринку земель в Україні як основа забезпечення сталого розвитку територій. *Економіка и управление*. 2013. № 4. С. 83–87.
101. Гай-Нижник П. П. Український Державний Земельний банк в світлі офіційних документів Гетьманату 1918 р. *Український селянин*. 2008. Вип. 11. С. 27–29.
102. Кукуруза Г. Проблеми земельної реформи , які вже стали очевидні. НВ 2019 URL: <https://nv.ua/ukr/biz/experts/prezidentu-i-agrariyam-nuzhen-gramotnyy-kommunikator-50046318.html>

Додаток А

Таблиця А.1 –Передумови та наслідки аграрних реформ

Реформи	Роки	Передумови	Сутність і наслідки
1	2	3	4
Період еволюційного історичного розвитку			
Короля Сигізмунда-Августа	1552-1557	Поразка Лівонського Ордену 1410. Договори Польщі з Лівонським орденом 1414-1466. Вихід Польсько-Литовської держави до балтійських портів, великі географічні відкриття, розвиток морської торгівлі, формування колоніальних держав та європейського зернового ринку	Перехід з оброчної системи на панщину. Розвиток господарства фільварків, зростання виробництва зерна, зокрема і на експорт
Відміна кріпацтва	1861	Початок індустріального розвитку, бурхливий розвиток парового флоту і залізниць, початок формування світового аграрного ринку	Від'єднання поміщицького господарства від селянського. Співіснування насінницького (батрацького), селянського громадського та особистого господарства. Початок розвитку буряківництва і промислового зернового виробництва
Столипінська реформа	1907-1911	Інтенсифікація промислового розвитку, бурхливий розвиток міст, подальший розвиток світового аграрного ринку	Укріплення хуторського селянського господарства за рахунок ослаблення громадського та поміщицького
Період втілення ідей утопічного соціалізму			
Перші реформи радянської влади	1917-1918	Формування революційної ситуації внаслідок тривалої війни, різке погіршення умов для сільськогосподарського виробництва, розвал промисловості і транспорту, революція 1917 року	Заборона поміщицького, церковного, державного землеволодіння, створення передумов для розвитку індивідуального, артільного, кооперативного селянського господарства
Реформа соціалізації сільського господарства	1918-1921	Громадянська війна, розруха в сільському господарстві, промисловості, на транспорті. Перші спроби нав'язування у сільськогосподарському виробництві ідей утопічного соціалізму	Законодавство спрямовано на переважний розвиток колективних форм господарювання, артілей, комун, організації на базі панських маєтків радгоспів

Продовження Додатку А

Нова економічна політика (НЕП)	1921-1928	Відновлення промисловості, транспорту, налагодження економічного взаємообміну між галузями господарства	Розвиток усіх форм сільськогосподарського виробництва: індивідуального, артільного, дрібно-промислового; збереження елементів общинного. Активний розвиток аграрного виробництва, рівня добробуту у селах і містах
Колективізація	1929-1935	Індустріалізація, мілітаризація країни, формування зовнішньої воєнної загрози, повне відновлення промислового виробництва, транспорту, подальша урбанізація країни	Утворення державного феодального устрою, формування державних маєтків, закріплення за ними селян (повторне закріпачення). Організація штучного голоду. Падіння рівня сільськогосподарського виробництва
Реформи М.С.Хрущова	1953-1958	Післявоєнне відновлення і розвиток промисловості та сільського господарства. Розвиток сировинних галузей. Холодна війна, активна мілітаризація країни і виробничих галузей	Поступовий перехід від позаекономічного поневолення до економічних методів управління с.-г. галузей, вирівнювання паритету цін на сільськогосподарську і промислову продукцію. Розвиток і нарощування сільськогосподарського виробництва
Пострадянський період			
Реформа	1992	Розпад господарства і ринку Радянського Союзу, вихід України із «закритого внутрішнього» планового ринку на відкритий зовнішній. Різке зростання цін на енергоносії, матеріали. Втрата потужного східного ринку збуту продукції і скорочення внутрішнього внаслідок збіднення населення	1)Руйнування громадського колгоспно-радгоспного господарства. 2)Спроба активізувати фермерський рух. 3)Тривала системна криза всього аграрного господарського комплексу. 4)Формування крупного латифундистського абсентистського господарства латино-американського типу. 5) Відмирання українського села, як самобутнього господарського і соціокультурного утворення

Джерело: [53]

**Декларація
академічної доброчесності
здобувача вищої освіти ЗНУ**

Я, Пашко Ольга Сергіївна, студент(ка) 2 курсу магістратури,
заочної форми навчання, факультету економічного,
спеціальності 051 «Економіка» освітньо-професійної програми «Економіка
довкілля і природних ресурсів»,
адреса електронної пошти oolia2104@gmail.com,

- підтверджую, що написана мною кваліфікаційна робота на тему:
«Системи регулювання земельних відносин на 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/згодна на перевірку моєї роботи на відповідність критеріям
академічної доброчесності у будь-який спосіб, у тому числі за допомогою
Інтернет-системи, а також на архівування роботи в базі даних цієї системи.

Дата _____ Підпис _____ Пашко О.С. _____

Дата _____ Підпис _____ Корінний С.О. _____