

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

ЕКОНОМІЧНИЙ ФАКУЛЬТЕТ

Кафедра міжнародної економіки, природних ресурсів та економіки
міжнародного туризму

Кваліфікаційна робота магістра

на тему «Формування ринку землі в Україні в контексті
євроекономічної інтеграції»

Виконала: студентка 2 курсу, гр. 8.0519-ме
спеціальності 051 «Економіка»
8.03050301 «Міжнародна економіка»

Можайська К.О.

(прізвище та ініціали)

Керівник доцент, д.е.н.

(посада, вчене звання, науковий ступінь)

Колобердянко І.І.

(прізвище та ініціали)

Рецензент _____

(посада, вчене звання, науковий ступінь)

(прізвище та ініціали)

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

Факультет економічний
Кафедра міжнародної економіки, природних ресурсів та економіки
міжнародного туризму
Рівень вищої освіти магістр
Спеціальність 8.03050301 «Міжнародна економіка»

ЗАТВЕРДЖУЮ:

Завідувач кафедри _____

« ____ » _____ 2020 року

З А В Д А Н Н Я

**НА КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ МАГІСТРА СТУДЕНТЦІ
Можайській К.О.**

(прізвище, ім'я, по-батькові)

1. Тема роботи (проекту) «Формування ринку землі в Україні в контексті
євроекономічної інтеграції»

керівник роботи (проекту) доцент кафедри, д.е.н. Колобердянко І.І.
затверджені наказом ЗНУ від «18» червня 2020 року № 811-с

2. Строк подання студентом роботи (проекту)

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

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

1) Теоретико-методологічні засади формування земельного ринку;

2) Аналіз проблем становлення ринкового обігу земель
сільськогосподарського призначення;

3) Напрями удосконалення регулювання земельних відносин в Україні.

5. Перелік графічного матеріалу (з точним зазначенням обов'язкових
креслень) У кваліфікаційній роботі було використано графічний матеріал при
дослідженні доходів агропромислового комплексу країн-членів ЄС у п.п 1.1,
при розгляді концепції економічного механізму земельних відносин у п.п. 2.3.

6. Консультанти розділів роботи (проекту)

| Розділ | ППП, посада консультанта | Підпис, дата | |
|------------|----------------------------------|----------------|------------------|
| | | Завдання видав | Завдання прийняв |
| Вступ | д.е.н., доцент Колобердянко І.І. | 01.09.2020 | 01.09.2020 |
| I розділ | д.е.н., доцент Колобердянко І.І. | 12.09 .2020 | 12.09 .2020 |
| II розділ | д.е.н., доцент Колобердянко І.І. | 17.10.2020 | 17.10.2020 |
| III розділ | д.е.н., доцент Колобердянко І.І. | 20.11.2020 | 20.11.2020 |
| Висновки | д.е.н., доцент Колобердянко І.І. | 20.11.2020 | 20.11.2020 |

7. Дата видачі завдання 18.06.2020

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

| № з/п | Назва етапів кваліфікаційної роботи | Строк 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 | 12.10 .2020 | 12.10 .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 _____ Можайська К.О.
(підпис) (ініціали та прізвище)

Керівник роботи (проекту) _____ Колобердянко І.І.
(підпис) (ініціали та прізвище)

Нормоконтроль пройдено

Нормоконтролер _____ Гамова О.В.
(підпис) (ініціали та прізвище)

РЕФЕРАТ

Кваліфікаційна робота магістра: 80 с., 2 рис., 6 табл., 45 джерел, 2 додатка.

Об'єкт дослідження – земельний ринок в Україні.

Предмет дослідження – формування ринку землі в Україні в умовах євроекономічної інтеграції.

Мета роботи – обґрунтування теоретичних засад, методичних підходів та практичних рекомендацій щодо створення земельного ринку в Україні у контексті євроекономічної інтеграції.

У процесі дослідження отримано такі наукові результати:

- 1) Узагальнено теоретико-методологічні засади формування земельного ринку в Україні;
- 2) Систематизовано теоретичні, статистичні дані та досліджено економічної сутності ринку землі та етапи його становлення
- 3) Проаналізовано досвід європейських країн у сфері земельного обігу;
- 4) Проаналізовано особливості землекористування малих форм господарювання та орендних земельних відносин;
- 5) Досліджено проблеми ринкової оцінки земель сільськогосподарського призначення;
- 6) Удосконалено та надано рекомендації щодо регулювання земельних відносин в Україні.

Методи дослідження: логічного узагальнення, дедуктивний, метод аналізу та синтезу, порівняння, зведення, SWOT-аналіз та ін.

Наукова і практична значимість роботи: визначається розробкою теоретико-методичних та рекомендаційних положень щодо формування та регулювання земельного ринку в Україні, враховуючи фактор економічної інтеграції економіки України в ЄС.

ЗЕМЕЛЬНІ ВІДНОСИНИ, РИНОК ЗЕМЛІ, ЄВРОЕКОНОМІЧНА
ІНТЕГРАЦІЯ, МАЛІ ФОРМИ ГОСПОДАРЮВАННЯ, ЗЕМЕЛЬНИЙ
КАДАСТР, ЗЕМЕЛЬНА РЕФОРМА

SUMMARY

Qualifying work of the master: 80 pages, 2 figures, 6 tables, 45 sources, 2 appendices.

The object of research is the land market in Ukraine.

The subject of research - the formation of the land market in Ukraine in terms of European economic integration.

The purpose of the work is to analyze aspects of land market formation in Ukraine in the context of Euro-economic integration.

The following scientific results were obtained in the course of the research:

- 1) Generalized theoretical and methodological principles of land market formation in Ukraine;
- 2) Systematized theoretical, statistical data and studied the economic essence of the land market and the stages of its formation
- 3) The experience of European countries in the field of land circulation is analyzed;
- 4) Features of land use of small forms of management and lease land relations are analyzed;
- 5) The problems of market valuation of agricultural lands are studied;
- 6) Improved and provided recommendations for the regulation of land relations in Ukraine.

Research methods: logical generalization, deductive, method of analysis and synthesis, comparison, summary, SWOT-analysis, etc.

Scientific and practical significance of the work: determined by the development of theoretical and methodological and recommendatory provisions for the formation and regulation of the land market in Ukraine, taking into account the factor of economic integration of Ukraine's economy into the EU.

LAND RELATIONS, LAND MARKET, EUROECONOMIC
INTEGRATION, SMALL FORMS OF LAND MANAGEMENT, LAND
CADASTRE, LAND REFORM

ЗМІСТ

| | |
|--|----|
| ЗАВДАННЯ | 2 |
| РЕФЕРАТ..... | 4 |
| ВСТУП..... | 10 |
| РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО РИНКУ | 14 |
| 1.1 Концептуальні засади формування державної політики регулювання земельних відносин..... | 14 |
| 1.2 Економічна сутність ринку землі та етапи його становлення..... | 18 |
| 1.3 Досвід європейських країн у сфері земельного обігу | 24 |
| Висновки до розділу 1 | 30 |
| РОЗДІЛ 2 АНАЛІЗ ПРОБЛЕМ СТАНОВЛЕННЯ РИНКОВОГО ОБІГУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ | 32 |
| 2.1 Особливості землекористування малих форм господарювання..... | 32 |
| 2.2 Орендні земельні відносини в умовах становлення ринку землі | 37 |
| 2.3 Проблеми ринкової оцінки земель сільськогосподарського призначення..... | 42 |
| Висновки до розділу 2 | 49 |
| РОЗДІЛ 3 НАПРЯМИ УДОСКОНАЛЕННЯ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ..... | 51 |
| 3.1 Інституційне забезпечення організації сталого землекористування | 51 |
| 3.2 Формування соціальних пріоритетів у сфері реформування земельних відносин | 54 |
| 3.3 Удосконалення регулювання земельних відносин органами місцевого самоврядування | 57 |
| Висновки до розділу 3 | 60 |

| | |
|--|-----------|
| ВИСНОВКИ | 62 |
| СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ | 71 |
| Декларація..... | 10 |
| академічної доброчесності | 10 |
| Додаток А | 78 |
| Додаток Б..... | 80 |

ВСТУП

Актуальність теми виявлена тим, що земельні відносини — дуже складна багатогранна проблема, яка охоплює велике коло питань: форми власності і господарювання, ринок земель, оцінка та ціна землі, рента, податок 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. Поряд із цим, земельні відносини за своєю сутністю становлять сукупність правових, економічних, соціальних, природо ресурсних і екологічних відносин, що виникають між суспільством та його членами у процесі використання земельних ресурсів й управління ними.

Земельна реформа, яка фактично розпочалася разом зі здобуттям державної незалежності України, основною своєю метою ставить заміну неефективного, технологічно відсталого колгоспного ладу, що орієнтувався на екстенсивне використання сільськогосподарських земель, на систему землекористування європейського типу, ґрунтовану на міцних фермерських господарствах, в основі функціонування яких лежить приватна власність на землю. Таким чином, 31 березня ухвалено законопроект 2178-10, який запроваджує земельний ринок в Україні, а з 1 липня 2021 року скасовується мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення.

Пріоритетним завданням земельної реформи в Україні є перерозподіл сільськогосподарських земель у власність та користування економічним суб'єктам для забезпечення рівноправного розвитку різних форм господарювання у аграрному виробництві, раціонального та екологічно виправданого землекористування, тобто утворення стабільної та ефективної системи земельного ринку.

Стратегічний вектор формування земельного ринку закладають вимоги щодо ефективного та екологічного землекористування, яке буде відображати національні інтереси українських землевласників та виробників для зміцнення конкурентних позицій України на міжнародному ринку. Особливо важливим це питання постає у контексті євроекономічної інтеграції, адже національний ринок стає більш відкритим для європейських контрагентів, що має свої як переваги, так і недоліки.

Проблемою земельних відносин займались ще древні історики та філософи Аристотель, Геродот, Платон, Катон. Аспекти цієї проблеми можна знайти у працях засновників відомих економічних шкіл А. Сміта, Д. Рікардо, Дж. Кейнса, К. Маркса, Ф. Енгельса та багатьох інших. Причинами недостатності розвитку земельних відносин займались В. Каразін, М. Туган-Барановський, С. Подолинський, В. Докучаєв. За час реформування земельних відносин в Україні проблемі їх удосконалення цілком об'єктивно приділяли велику увагу провідні вчені-економісти, серед яких варто назвати В. Горлачука, Б. Данилишина, А. Лисенького, В. Месея-Веселяка, П. Саблука, А. Третяка, В. Юрчишина. Мета і завдання дослідження.

Вагомий внесок у розвиток теорії і можливості практичного втілення ринку землі в аграрний сектор економіки зробили українські вчені А. М. Третяк, Ю. Д. Білик, А. Д. Юрченко. Важливість і неминучість функціонування ринку землі в сільському господарстві неодноразово підкреслюється у працях 15 П. Т. Саблука, В. В. Юрчишина, П. І. Гайдуцького, В. М. Трегобчука.

Метою роботи є обґрунтування теоретичних засад, методичних підходів та практичних рекомендацій щодо створення земельного ринку в Україні у контексті євроекономічної інтеграції.

Відповідно до мети дослідження в роботі поставлено такі завдання:

- узагальнити теоретико-методологічні засади формування земельного ринку в Україні;

- систематизувати теоретичні, статистичні дані та досліджено економічної сутності ринку землі та етапи його становлення;
- проаналізувати досвід європейських країн у сфері земельного обігу;
- проаналізувати особливості землекористування малих форм господарювання та орендних земельних відносин;
- дослідити проблеми ринкової оцінки земель сільськогосподарського призначення;
- удосконалити та надати рекомендації щодо регулювання земельних відносин в Україні.

Об'єктом дослідження є земельний ринок в Україні.

Предметом дослідження формування ринку землі в Україні в умовах євроекономічної інтеграції.

Методи дослідження. Теоретичною і методичною основою магістерської роботи виступають наукові розробки, викладені у працях вітчизняних та зарубіжних вчених зі створення та регулювання земельного ринку в економіках перехідного типу.

Складність і комплексність проблематики, що досліджується, зумовили використання сукупності сучасних методів дослідження, серед яких головними є метод системного аналізу, логічного узагальнення, дедуктивний, метод аналізу та синтезу, порівняння, зведення, SWOT-аналіз та ін. Методологія дослідження забезпечила належний рівень достовірності отриманих результатів і висновків.

Інформаційно-довідковою базою є дані статті фахових видань, Закони України та Земельний Кодекс України, статистичні та аналітичні публікації головних дослідницьких інститутів, інші закони та нормативно-правові документи владних органів України, офіційні матеріали і статистичні дані, наукові публікації та інші відомчі матеріали.

Наукова новизна одержаних результатів: наукова новизна одержаних результатів полягає у теоретичному обґрунтуванні питання формування земельного ринку в Україні в умовах євроінтеграції; обґрунтуванні необхідності

побудови ефективної та послідовної нормативної бази земельного ринку; визначенні напрямів вдосконалення державної політики у сфері формування земельного ринку.

Практичне значення одержаних результатів полягає в розробці теоретико-методичних та рекомендаційних положень щодо формування земельного ринку в Україні, враховуючи фактор економічної інтеграції економіки України в ЄС.

Публікації.

РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО РИНКУ

1.1 Концептуальні засади формування державної політики регулювання земельних відносин

Традиційно державна політика регулювання земельних відносин спрямована на «організацію раціонального використання землі та її охорону шляхом встановлення певних правил і норм володіння, користування і розпорядження земельними ресурсами країни» [7].

Державна політика регулювання земельних відносин – це багатовимірна система економічних, організаційних та правових заходів, спрямованих на розвиток, удосконалення або докорінну зміну земельних відносин у пріоритетному для держави напрямі, що здійснюються державними органами з метою раціоналізації використання та охорони землі, забезпечення продовольчої безпеки країни і створення екологічно безпечних умов для ведення господарської діяльності та проживання громадян. Мета державної політики регулювання земельних відносин – це досягнення раціонального використання та охорони землі, забезпечення продовольчої безпеки країни і створення екологічно безпечних умов для господарської діяльності та проживання громадян.

Іншими словами, земельна політика – це система державних заходів, спрямованих на розвиток, удосконалення або докорінну зміну суспільних відносин щодо володіння, користування і розпорядження землею (земельних відносин).

Основними напрямками державної політики регулювання земельних відносин безпосередньо виступають:

а) створення умов для залучення землі в економічний оборот як об'єкта права і як особливого об'єкта виробництва в сільському господарстві;

б) створення умов використання землі як засобу забезпечення позикового фінансування капіталу господарюючих суб'єктів і збільшення обсягу інвестицій в реальний сектор економіки держави.

Відповідно, Г.Б. Клейнер виділяє два види державної політики регулювання земельних відносин, серед яких:

а) регулювання державою в якості суверена, яка володіє територіальним верховенством повідношенню до всіх земель незалежно від форм власності -тут застосовуються методи влади і підпорядкування, у формі законодавчих та інших нормативних актів, які підлягають виконанню;

б) господарське регулювання – державні органи діють як господарські суб'єкти, тобто надають земельні ділянки фізичним та юридичним особам, ведуть облік, оцінку, охорону земель і т.д.

Такий контекст ставить питання щодо доцільності систематизації основних функцій державної політики регулювання земельних відносин в умовах кризи. На основні аналізу таких функцій, які досить чітко артикульовані в межах різних дослідницьких підходів присвячених глибинному функціональному аналізу державного регулювання земельних відносин нам уявляється можливим ідентифікувати наступні (наведені у табл. 1.1).

Таблиця 1.1 Основні функції державної політики регулювання земельних відносин

| Функція | Зміст |
|-------------|---|
| Облікова | здійснення екологічного моніторингу; |
| | ведення земельного кадастру; |
| | загальність обліку всіх земель не залежно від форм власності та використання; |
| | системність та безперервність обліку; |
| | диференційованість обліку земель; |
| | єдність методики обліку; |
| | достовірність обліку; |
| Розподільна | проведення земельно-порядних робіт; |
| | вилучення земель, які використовуються з порушеннями закону; |

| | |
|--|---|
| | примусовий викуп земель для суспільних потреб; |
| | надання земель у власність, оренду, користування; |
| Функція раціонального використання земель | економічне та податкове стимулювання; |
| | відповідальність за порушення земельного законодавства; |
| | введення нормативів діяльності на земельних ділянках; заходи по рекультивациі земель; |
| | виділення територій з особливим режимом використання; |
| Охоронна | Запроваджується стосовно: об'єктів землекористування; |
| | суб'єктів земельних відносин; |
| | усунення колізій і реалізації прав і обов'язків землевласників; |
| Контролю за використанням і охороною земель | перевірку, експертизу проектів використання земель; моніторинг використання земель; |
| | дотримання цільового характеру використання земель; |
| | запобігання і припинення порушень земельного законодавства. |

Джерело: складено автором на основі [7]

Порівняно з іншими країнами, за існуючими оцінками, природно-ресурсний потенціал України в розрахунку на душу населення в 1,5-2 рази перевищує потенціал США, в 4 рази – Німеччини, в 12-15 разів – Японії. Однак, існує реальна невідповідність між величезними можливостями країни та умовами, в яких проживає населення.

Перша підстава державного управління землекористуванням полягає в тому, що земля, як і інші природні ресурси, відповідно до ст. 13 Конституції України [10], є об'єктом права власності Українського народу, тобто є колективним благом. Колективне благо споживається колективно (наприклад, землі державної або комунальної власності) або не споживається взагалі. Не можна передати всі землі у приватну власність, оскільки завжди мають залишитися місця загального користування, відпочинку та ін.

Кожен має право користуватися вигодами від колективного блага, і ніхто не може бути виключеним. Не можна заборонити доступ тим, хто волів би користуватись цим благом.

Тим більше, що Конституція визначає: "Кожен громадянин має право користуватися природними об'єктами права власності народу відповідно до закону". Право власності на природні ресурси, виходячи з конституційних положень, передбачене в таких формах: право власності Українського

народу (ст. 13), право державної власності на землю (ч. 1. ст. 13), право громадян і юридичних осіб (ст. 14), право власності територіальних громад на землю, 10 природні ресурси (ч. 1 ст. 13 і ч. 1 ст. 142). Конституція України визнає право кожного на володіння, користування і розпорядження своєю власністю (ч. 1. ст. 41) [10].

Друга підстава для державного управління природокористуванням - зовнішні ефекти. Щодо земельних ресурсів такі ефекти безпосередньо пов'язані із забрудненням, виснаженням, нецільовим використанням земель. Негативний вплив перелічених проблем відчувають мешканці територіальних громад, орендарі, а зрештою органи державної влади та місцевого самоврядування, що не матимуть у майбутньому можливості розраховувати на достатні надходження до бюджету від пошкоджених та нераціонально використовуваних земель.

Третя підстава державного управління – неспроможність ринку. Представники неокласицизму звертають увагу на обмеженість сфери впливу ринкових відносин. Вони говорять про існування "асиметрії" в економіці, коли одна її частина охоплена системою ринкових стимулів і функціонує добре, а інша – знаходиться за межами ринку й демонструє неефективність. Споживачі землі як природного ресурсу (їдеться про землі сільськогосподарського призначення) не можуть порівняти всіх претензій до земель, не володіють усією інформацією, зосереджуються на короткострокових кінцевих результатах (швидких прибутках від використання землі).

Четверта підстава – забезпечення порядку. Закони ринку вимагають дотримання контрактів і захисту прибутків. Державна монополія на силу та суверенну владу гарантує, що ці підвалини соціального й економічного порядку збережуться.

Останньою підставою для державного управління землекористуванням є норма Конституції України про те, що “від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та місцевого самоврядування”.

Тобто лише вони мають легітимне право здійснювати діяльність щодо управління використанням земельних ресурсів у межах закону.

За останні роки в Україні зроблено чимало в інституційному та в законодавчому плані для формування дієвого механізму активізації ефективного землекористування. Але й нагромаджено комплекс проблем, що стримують результативність дії такого механізму. Державна влада поки, у цілому, не досягла значимих успіхів у створенні раціонального та ефективного землекористування у країні: заходи щодо підтримки раціонального землекористування, залучення інвестицій у землекористування, створення сприятливих умов задля реалізації юридичними та фізичними особами прав на землю носять локальний характер й не дозволяють переломити сформовані негативні тенденції.

1.2 Економічна сутність ринку землі та етапи його становлення

Для детального вивчення проблеми формування ринку землі в Україні, розробки рекомендацій та алгоритмів для впровадження досвіду зарубіжних країн, необхідно розглянути теоретичні положення земельних відносин.

Земельні відносини та земельні ресурси – є одним з найважливіших економічних ресурсів, яким належить центральне місце в політиці та стратегії економічного розвитку держави. В урбанізованому світі життя громадян не може бути суттєво поліпшено без раціональної земельної політики. Це визначає виняткову важливість земельного питання для успішного сталого розвитку.

Тому, з огляду на зазначене вище, можна репрезентувати сутність і зміст поняття «земля», яке в залежності від контексту використовується у багатьох розуміннях: як планета, як суходіл, як ґрунти – верхній шар земної поверхні, придатний для життя рослин, як економічна категорія – загальний засіб праці і

основний засіб виробництва у сільському господарстві, як територія з угіддями, якою хтось володіє, територія з правовим режимом тощо. В межах одного розуміння можуть також існувати різні підходи до наповнення поняття «земля» конкретним змістом.

Як основа національного багатства земля – це розташована над надрами в межах державних кордонів частина земної поверхні з родючим шаром ґрунту, який використовується для виробництва у сільському господарстві абсолютної і додаткової вартості, що має і розподілятися між сільським господарством, промисловістю і державою через приватну і суспільну форми власності за об'єктивним природним законом прогресивного економічного розвитку суспільства, що забезпечує збереження і підвищення родючості ґрунту, відновлення людської праці і розширене відтворення капіталу з метою забезпечення потреб та інтересів кожного громадянина і всього українського народу.

У сучасних умовах у змісті управління земельними ресурсами категорія “ринок земельних ресурсів” має важливе значення. Ринок – це не обов'язково продаж і купівля предметів у їх речовому, натурально-фізичному виді, що завершуються відчуженням об'єктів власності. Він передбачає і відчуження прав господарського використання земельних ділянок від одних суб'єктів до інших.

Земельний ринок – це сфера товарного обміну, в якій земля виступає товаром. Він є регулятором перерозподілу земель і переходу прав власності від одного власника землі до іншого.

Як зазначає І. Іконицька, у літературі земельний ринок визначається як частина земельного обороту, при якому встановлення, зміна і припинення прав на земельну ділянку відбуваються в результаті юридично оформленого договору й опосередковані грошовим або натуральним платежем. Поняття “ринок землі” є категорією не тільки економічною, а й правовою і розуміється як коло суспільних відносин, що виникають між суб'єктами з приводу прав на землю.

Ринок землі, як зауважує А.М. Третяк, на даному етапі є інструментом і одночасно гарантією реалізації основних конституційних прав громадян і юридичних осіб; правом мати землю в приватній власності, правом вільно (не заподіюючи шкоди навколишньому природному середовищу і не порушуючи прав і законних інтересів інших осіб) здійснювати володіння, користування і розпорядження землею; важливим інструментом земельної реформи; невід'ємною умовою здійснення економічних реформ у цілому [18].

Ринок повинен сприяти ефективному використанню земельного фонду і формуванню раціонального землекористування. Для цього необхідна участь держави в регулюванні використання земельних ресурсів, причому не тільки на організаційно-правовому рівні, а й як активного земельного власника, що стимулює ринкові процеси, і безпосереднього їхнього учасника.

Отже, земельний ринок – це сфера товарного обміну, в якій земля виступає товаром. Він є регулятором перерозподілу земель і переходу прав власності від одного землевласника до іншого; усі чинники виробництва, включаючи землю, мають функціонувати в єдиному ринковому середовищі.

Під ринком сільськогосподарських земель слід розуміти організаційно-економічне і правове середовище, яке має забезпечувати громадянам, юридичним особам та державі здійснення цивільно-правових угод з приводу переходу права власності на земельну ділянку або права користування нею в установленому законодавством порядку.

Перетворення у сфері земельних відносин у роки незалежності в Україні набули масштабних соціально-економічних наслідків:

- проведено роздержавлення земель;
- здійснено грошове оцінювання земель сільськогосподарського призначення;
- запроваджено платність землекористування; відбувається ринковий обіг земель (купівля-продаж, оренда, дарування, міна, спадкування, застава);
- в основному створено ринкове земельне законодавство;

- ліквідовано соціалістичну державну структуру товарного сільськогосподарського виробництва.

З прийняттям 25.10.2001 р. Земельного кодексу України вже окреслилися напрями провадження земельної політики держави, яка концентрується на розв'язанні проблем розвитку відносин власності на землю, формуванні ринку земель, підвищення ефективності державного управління земельними ресурсами, поліпшенні державного контролю за використанням та охороною земель тощо.

Важливим кроком для запровадження в Україні ринку землі свого часу стало прийняття Закону України «Про Державний земельний кадастр», що вступив у дію 1 січня 2012 року. Метою цього закону була реєстрація земельних ділянок та упорядкування відомостей про них. Вважалося, що з допомогою цього закону буде легше уникнути шахрайства з видачею більше ніж одного держакту на кількох власників на одну земельну ділянку.

З початку 2015 р. в Україні діє електронний земельний кадастр. Ця система під офіційною назвою «Автоматизована система державного земельного кадастру» надає онлайн-доступ до публічної кадастрової карти, тобто робить загальнодоступними відомості про земельні наділи. Публічна карта – це перший крок до більшої відкритості земельних відносин в Україні. При цьому, важливе значення для інформаційного забезпечення ефективного ДРЗВ є узагальнення практики застосування законодавства з питань земельних відносин. Загалом, у правовій галузі сучасної науки такі узагальнення мають вигляд постанов Пленуму Верховного Суду України, в яких на підставі аналізу й узагальнення судової практики містяться керівні роз'яснення судам із питань застосування чинного цивільного законодавства.

Відповідно до останньої інформації до 1 січня 2019 року діяв мораторій на купівлю-продаж сільськогосподарських земель і він був знятий за умовами набуття чинності Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» [13].

Наприкінці 2019 року Кабінетом міністрів України був внесений проект закону України про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення. Верховна рада України постановила внести певні зміни до законів. Було вирішено ст.130 викласти в новій редакції, яка зазначає набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Саме цією статтею буде скероване набуття права власності на землі сільськогосподарського призначення під час реалізацію ринку землі. У Додатку А наведено основні положення законопроекту.

Стаття повідомляє, що набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть:

- громадяни України;
- юридичні особи, утворені за законодавством України;
- територіальні громади;
- держава.

Іноземці та особи без громадянства можуть набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення в порядку спадкування за законом, але зобов'язані здійснити їх відчуження протягом одного року з дня набуття права власності. Також маємо зауваження про те, що переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення має її орендар за умови сплати ним ціни, за якою вона продається.

Одним із пунктів до якого були внесені правки став пункт, який свідчить про те, що громадяни, яким належить право постійного користування, право довічного успадкованого володіння земельними ділянками державної та комунальної власності, призначеними для ведення селянського (фермерського) господарства, мають право на викуп таких земельних ділянок у власність з розстрочкою платежу до п'яти років за ціною, яка дорівнює нормативній грошовій оцінці таких земельних ділянок, без проведення земельних торгів.

Було вирішено статтю 30 Закону України «Про Державний земельний кадастр» доповнити частиною третьою. Частина третя статті 30 спрямована на

врегулювання роботи Державного земельного кадастру. Програмне забезпечення Державного земельного кадастру повинно забезпечувати інформаційну взаємодію між Державним земельним кадастром, Державним реєстром речових прав на нерухоме майно, Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб — підприємців та громадських формувань з метою одержання інформації про сукупну площу земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності однієї особи та пов'язаних осіб і розташованих в межах однієї області, Автономної Республіки Крим та в межах України.

31 березня 2020 року був прийнятий Закону України №2178-10 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення», згідно якого починаючи з 1 липня 2020 року відкривається ринок землі та визначаються наступні аспекти:

- юридичні особи допускаються тільки з 2024 року;
- до 2030 року земельна ділянка не може бути продана за суму, меншу від задокументованої нормативної оцінки, після 2030 року механізм ціноутворення повністю ринковий;
- іноземці можуть лише успадковувати ділянки, а купівля-продаж можлива тільки після всеукраїнського референдуму;
- не можуть бути учасниками особи, визначені як учасники терористичних організацій, громадяни країни-агресора, а також юридичні особи, які мають відношення до офшорних зон тощо [24].

Загалом, за результатами оцінки діючого організаційно-правового забезпечення управління землекористуванням в Україні визначено і обґрунтовано чотири стратегічні цілі державної політики регулювання земельних відносин в Україні, зокрема:

- 1) реформування відносин власності на землю;
- 2) облік і вартісна оцінка земельних ресурсів як національного багатства;
- 3) організація ефективного управління земельними відносинами;

4) раціоналізація землекористування та охорона земель.

У рамках стратегічних цілей представлено: операційні завдання; концептуальні підходи до вироблення стратегії державного регулювання земельних відносин; реалізацію заходів у сфері розвитку земельних відносин, які необхідно проводити у 2020 – 2028 рр. поетапно.

1.3 Досвід європейських країн у сфері земельного обігу

Стратегічний вектор формування земельного ринку закладають вимоги щодо ефективного та екологічного землекористування, яке буде відображати національні інтереси українських землевласників та виробників для зміцнення конкурентних позицій України на міжнародному ринку. Особливо важливим це питання постає у контексті євроекономічної інтеграції, адже національний ринок стає більш відкритим для європейських контрагентів, що має свої як переваги, так і недоліки.

Як показує досвід європейських країн, створення земельного ринку не має бути самоціллю. Земельний ринок має відображати інтереси усіх учасників земельних відносин, що у результаті буде призводити до створення ефективної економічної системи у сфері земельних відносин. При цьому, формування ефективного земельного ринку є ключовим фактором економічного зростання.

Позитивним прикладом створення ефективної моделі земельного ринку є досвід формування і функціонування земельного у країнах-членах ЄС. Особливо слід звернути увагу на те, як формувався ринок у молодих країнах-членів ЄС, адже їх економічна інтеграція та стан земельних відносин є досить релевантним до України. У тому числі, євроінтеграційні перспективи розвитку аграрної економіки є одним із головних факторів активного розвитку земельного ринку, тому актуальними є дослідження моделей функціонування земельних ринків у

тих країнах ЄС, в яких подібний перехід на ринкову систему земельних відносин відбувався нещодавно.

Після вступу країн до Європейського Союзу та, відповідно, лібералізації ринків, в усіх країнах цієї групи спостерігається активізація земельного ринку. Наприклад, у Болгарії щорічний продаж с/г земель до вступу в ЄС був менш ніж 2,5 % від загальної площі земель. А в період із 2006-го до 2008 року цей показник зріс до 45%. У Чехії річний оборот придбаної с/г землі був менш як 0,5 % від загальної площі с/г земель у період 1993 – 2001 років, у період 2002 – 2004 років зріс до 1,5 %, а саме у 2005 році досяг 3,3 %. У Румунії річний оборот ринку с/г земель перед вступом у ЄС був меншим 1,5 %; у період 2005 – 2009 років – зріс більш ніж у 3 рази.

Показники землекористування у країнах-членах ЄС свідчать про ефективну трансформацію земельних відносин і високу продуктивність використання наявних ресурсів у контексті земельного ринку. На рис. 1 відображена динаміка доходу агропромислового комплексу Румунії та Польщі – молодих країн-членів ЄС у порівнянні з аналогічним середнім показником серед країн-членів Єврозони, до якої входять 19 країн, за період з 2010 по 2019 роки.

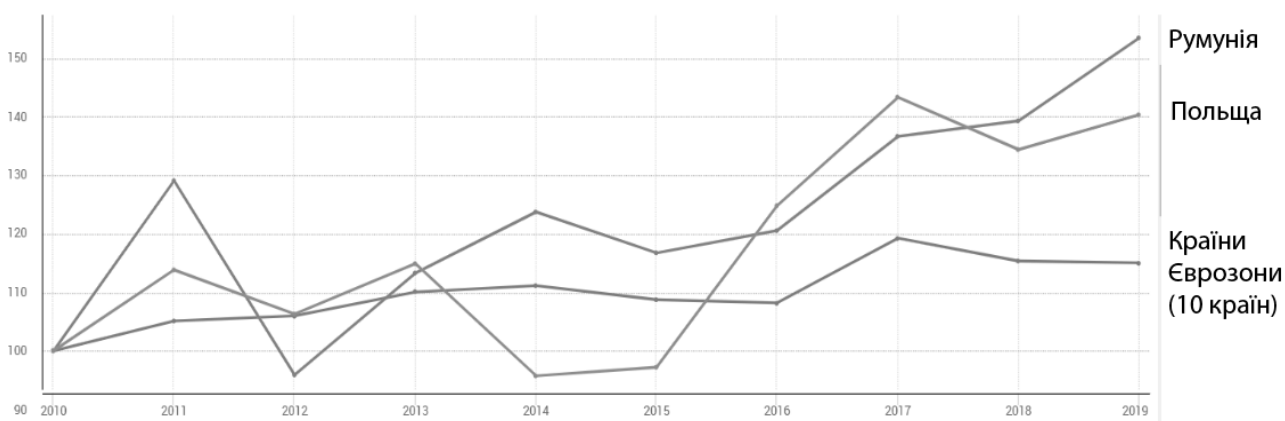


Рисунок 1. Дохід агропромислового комплексу країн-членів ЄС

Джерело: складено автором на основі даних Євростату [1]

Успішні приклади запровадження земельного ринку у країнах ЄС є підтвердженням ефективності моделі ринку землі, для формування якої дотримано наступні умови:

- 1) затвердження і реалізація довгострокової стратегії розвитку агропромислового комплексу та охорони земель;
- 2) впровадження прозорої нормативно-правової бази, яка регулюватиме земельні відносини;
- 3) дієвий контроль за дотриманням земельного законодавства, зокрема у сфері раціонального та екологічного землекористування та зниження масштабів екологічно необґрунтованого використання земель;
- 4) державна підтримка заходів щодо поліпшення земельних ділянок та здійснення еколого-агрохімічного ґрунтового обстеження [6];
- 5) інтенсифікація аграрного виробництва;
- 6) забезпечення аграрної сфери трудовими ресурсами та інші.

Європейська практика регулювання земельного ринку враховує, що ринкові механізми не є самодостатніми і потребують організованого втручання з боку держави. Таким чином, функціонування ринку земель забезпечують формальні та матеріальні гарантії власності та обігу, стабільності державної та місцевої політики відносно землеволодіння, розпорядження та користування.

На основі проведеного аналізу, можна виокремити невід'ємні складові стабільного та ефективного функціонування ринку земель у країнах ЄС:

- а) ефективне державне регулювання земельних відносин;
- б) оптимізований земельний кадастр – створена система управління земельними ресурсами (СУЗР);
- в) спеціалізовані земельні установи;
- г) ринковий механізм оцінки землі та розвинена ринкова інфраструктура;
- д) прозорі орендні відносини;
- е) контроль за охороною земель.

Розглянемо приклад формування земельного ринку молодих членів ЄС (на прикладі Румунії), які мали подібну до української модель розвитку аграрного сектору економіки (колективна або радгоспна система виробництва), та почала проводити земельну реформу на початку 1990-х років минулого століття.

Основою земельної реформи у цих країнах покладена реституція, тобто повернення землі колишнім власникам та аукціонний розподіл земельних ділянок, і надалі поетапна лібералізація доступу іноземного капіталу до національного земельного ринку. Реформа забезпечила досягнення наступних цілей стратегії довгострокового розвитку: створення стабільного механізму соціального захисту сільського населення (як пріоритетний напрям розвитку Польщі) та підвищення ефективності аграрного виробництва (стратегічний напрям розвитку Румунії). Ключові показники, яких вдалось досягти Польщі та Румунії при проведенні земельної реформи, відображені у таблиці 1.2. Серед особливостей проведення реформи у даних країнах можна виділити те, що Польща має найбільші витрати на підтримку аграрного сектору серед усіх членів ЄС – 21,2 млрд євро, а в Румунії найшвидші терміни зростання цін на с/г землю – +37%/рік.

Таблиця 1.2 Ключові показники ринку землі нових членів ЄС (на прикладі Румунії і Польщі)

| Показник | Румунія | Польща |
|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Тип ринку | Відкритий з обмеженнями | Відкритий з обмеженнями |
| Перехідний період | 7 років | - |
| Землі у приватній власності | 94% | 81% |
| Обмеження площі для фізичних осіб | 100 га | 500 га |
| Зайнятість в АПК | 29% | 17% |
| Ціна землі с/г призначення | 6 150 дол/га | 10 300 дол/га |
| Частка АПК у загальному ВВП | 5,4% | 3,2% |
| Податок на продаж с/г землі | 2-3% | 2-5% |

Джерело: Складено автором на основі [1]

Загалом, реформа ринку землі в Румунії є досить успішним прикладом серед країн Центральної та Східної Європи. Порівняно з сусідніми країнами, лібералізація ринку землі в Румунії була проведена більш швидкими темпами. І хоча, після вступу до ЄС, Румунія також проходила через трансформаційний період 7 років, у цей період зберігалось обмеження щодо доступу іноземців до ринку землі. Сьогодні ж ці обмеження було скасовано, і ринок землі є відкритим для громадян ЄС. Іноземні компанії володіють приблизно 900,000 га сільськогосподарських земель, що складає 11% від загальної площі орних земель.

При цьому, Румунія має найбільш лібералізований та відкритий земельний ринок серед усіх країн ЄС. Іншими словами, Румунія має найбільшу частку іноземних власників сільськогосподарських земель в Європі. За період 2002-2012 роки CAGR (середньорічний темп зростання інвестицій протягом певного періоду часу) ціни на с/г землю в Румунії становили 37,5%, а 2005 році перед вступом країни до ЄС, ціна на землю зросла майже у три рази, порівняно з попереднім роком [5].

У таблиці 1.3 наведена характеристика механізмів регулювання земельних відносин у Румунії.

Таблиця 1.3. Механізм регулювання відносин на ринку землі Румунії

| | |
|--|---|
| Обмеження щодо іноземного капіталу | Громадяни ЄС мають право купувати сільськогосподарську землю за умови, що ця земля буде використовуватися за призначенням |
| Обмеження щодо покупця (фізична чи юридична особа) | Покупці повинні мати знання або досвід роботи в сфері сільського господарювання |
| Регуляція цін та площі | Фізичні особи мають право на придбання с/г угідь площею до 100 га |
| | Регуляції цін відсутня. Ціни встановлюються ринком |
| Податки | Земельний податок — 2% від ціни угоди |

| | |
|----------------|--|
| | Податок на продаж землі — 2-3% від ціни угоди |
| Інші обмеження | Встановлено переважне право на придбання землі для співвласників, орендарів, власників сусідніх ділянок та держави |

Джерело: складено автором на основі [5]

Досліджуючи перспективи запровадження земельного ринку в Україні, важливо враховувати і негативні фактори земельної реформи, з якими зіштовхнулися країни-члени ЄС. Можлива фрагментація та подрібнення земельних масивів, зумовлені процесами приватизації, з якими зіштовхнулася у свій час Естонія, може знизити рівень ефективності використання сільськогосподарських земель. Латвія та Литва зіштовхнулись з проблемою відсутності ефективного механізму застави земель за іпотечними кредитами, а розвитку земельного ринку у Болгарії перешкождали диспропорції, які виникли через обмеженість фінансових ресурсів у аграрних виробників для купівлі землі [3].

Крім того, значною перешкодою у країнах ЄС (зокрема, у Литві та Естонії), стали високі операційні витрати, які пов'язані із купівлею-продажем землі, а саме: нотаріальні, податкові та інші адміністративні витрати, які становили 10-30% від вартості трансакції на земельного ринку.

Не дивлячись на те, що практика формування земельного ринку у європейських країнах є досить корисною для побудови ефективної стратегії земельного ринку в Україні. Слід враховувати і те, що неможливо лише скопіювати досвід європейських країн для досягнення сталого розвитку та аналогічних соціально-економічних показників, які нині мають країни ЄС.

Крім того, нераціональне використання земельних ресурсів, споживацьке ставлення до земель впродовж останнього століття ускладнює процес прозорого формування земельного ринку в Україні.

Незважаючи на найвищий у світі рівень залучення земельних ресурсів у господарський обіг, високу родючість ґрунтів, не вдається досягти успіху у раціональному та ефективному землекористуванні. Процеси, пов'язані зі

створенням земельного ринку, можуть як сприяти вирішенню цього питання, так і ускладнити його.

Висновки до розділу 1

Отже, земельний ринок – це сфера товарного обміну, в якій земля виступає товаром. Він є регулятором перерозподілу земель і переходу прав власності від одного землевласника до іншого; усі чинники виробництва, включаючи землю, мають функціонувати в єдиному ринковому середовищі.

За останні роки в Україні зроблено чимало в інституційному та в законодавчому плані для формування дієвого механізму активізації ефективного землекористування. Але й нагромаджено комплекс проблем, що стримують результативність дії такого механізму. Державна влада поки, у цілому, не досягла значимих успіхів у створенні раціонального та ефективного землекористування у країні: заходи щодо підтримки раціонального землекористування, залучення інвестицій у землекористування, створення сприятливих умов задля реалізації юридичними та фізичними особами прав на землю носять локальний характер й не дозволяють переломити сформовані негативні тенденції.

Загалом, за результатами оцінки діючого організаційно-правового забезпечення управління землекористуванням в Україні визначено і обґрунтовано чотири стратегічні цілі державної політики регулювання земельних відносин в Україні, зокрема: реформування відносин власності на землю; облік і вартісна оцінка земельних ресурсів як національного багатства; організація ефективного управління земельними відносинами; раціоналізація землекористування та охорона земель.

Не дивлячись на те, що практика формування земельного ринку у європейських країнах є досить корисною для побудови ефективної стратегії

земельного ринку в Україні. Слід враховувати і те, що неможливо лише скопіювати досвід європейських країн для досягнення сталого розвитку та аналогічних соціально-економічних показників, які нині мають країни ЄС.

РОЗДІЛ 2 АНАЛІЗ ПРОБЛЕМ СТАНОВЛЕННЯ РИНКОВОГО ОБІГУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

2.1 Особливості землекористування малих форм господарювання

До малих форм господарювання сфері агропромисловості (далі – МФГ) належать насамперед малі сільськогосподарські підприємства, фермерські й особисті селянські господарства. Саме ці форми господарювання і є основою формування середнього класу у сільській місцевості (табл. 2.1).

Таблиця 2.1 Динаміка розвитку малих форм господарювання на селі в Україні

| Показник | рік | | | | 2017 у % до 2010 |
|--|--------|--------|--------|---------|---------------------|
| | 2010 | 2012 | 2014 | 2017 | |
| Фермерські господарства (ФГ) | | | | | |
| Кількість ФГ, одиниць | 41524 | 34035 | 33084 | 33682 | 81,1 |
| Площа с.-г. угідь, тис. га | 4540,4 | 4389,4 | 4578,3 | 4437,9 | 97,7 |
| Вартість валової продукції у цінах 2010 року, млн. грн | 11726 | 13906 | 19189 | 22104 | 188,5 |
| Маса прибутку, млн. грн | 2626,2 | 3914,4 | 5569,4 | 6652,1 | 253,3 |
| Рентабельності всієї діяльності, % | 32,4 | 27,8 | 29,6 | 35,4 | +3,0 |
| Малі сільськогосподарські підприємства | | | | | |
| Кількість господарств, одиниць | 45972 | 43123 | 41885 | 42477 | 92,4 |
| Зайнято працівників, тис. осіб | 137,6 | 209,5 | 208,2 | 217,2 | 157,8 |
| Обсяг валової продукції, млн. грн. | 18121 | 40448 | 96534 | 161821 | у 8,9 р. |
| Обсяг продаж, млн. грн | 21868 | 48443 | 64378 | 144018 | у 6,5 р. |
| Маса прибутку, млн. грн | 2268,1 | 7874,8 | 6932,2 | 35839,5 | у 15,8р. |
| Рентабельність операційної діяльності, % | 17,9 | 22,7 | 18,5 | 37,2 | 19,3 |
| Особисті селянські господарства | | | | | |
| Кількість господарств, тис. одиниць | 4540,4 | 4301,8 | 4136,8 | 4075,4 | 89,8 |
| в т.ч. з площею понад 5,0 га | 99,2 | 91,7 | 87,2 | 89,8 | 90,5 |
| Площа с.-г. угідь - всього, тис. га | 6655,4 | 6501,0 | 6296,5 | 6268,0 | 94,2 |
| Вартість валової продукції у цінах 2010 року, млн. грн | 96734 | 106518 | 112369 | 109522 | 113,2 |

Джерело: дані Держстату України

Нині постає завдання створити повноцінне життєве середовище у сільській місцевості, що дасть змогу частково реалізувати зобов'язання держави щодо створення повноцінного життєвого середовища у сільській місцевості, а це передбачатиме:

- оздоровлення демографічної ситуації у сільських поселеннях;
- забезпечення соціальної облаштованості агроформувань, сільських громад, їхніх територій на рівні, привабливому для проживання та праці насамперед для молоді;
- створення нових, у тому числі високопрестижних, робочих місць і зменшення на цій основі безробіття та міграційних процесів між селом і містом та за межі країни;
- формування середнього класу на селі;
- підвищення ефективності праці селян у всіх сферах їхньої трудової діяльності, насамперед у сільському господарстві;
- підвищення оплати праці й реальних сукупних доходів зайнятих у сільському господарстві;
- поліпшення соціально-психологічного клімату в сільській місцевості та в аграрному секторі економіки.

Зупинимося на особливостях діяльності фермерських господарств та особистих господарств населення як середовища для формування середнього класу.

Перевага фермерського господарства над особистим селянським полягає в його більших розмірах, можливості застосування засобів механізації і на цій основі ведення ефективнішого виробництва і підвищення конкурентоспроможності. Розміри земельних ділянок, як і форма власності, мають великий вплив на ефективність виробництва і формування середнього класу. Необхідно, щоб фермерські господарства були раціональними з організаційно-економічного погляду.

Фермерські господарства мають забезпечувати оптимальні обсяги виробництва продукції для досягнення високої ефективності окремих галузей, раціонального використання трудових ресурсів, основних засобів виробництва. Раціональні розміри фермерських господарств залежать передусім від їхньої виробничої спеціалізації і меншою мірою – від зональних природно-кліматичних

умов. Досвід країн Західної Європи свідчить, що ефективність виробництва значно вища там, де розміри землекористування перевищують 100 га, у США – 400 га (в Україні середні розміри фермерського господарства у 2017 р. становили 137,1 га сільськогосподарських угідь) [22].

Основні фактори, які впливають на діяльність суб'єктів малих форм господарювання відображені у таблиці 2.2. Таким чином, серед основних негативних факторів, що уповільнюють формування земельних відносин між суб'єктами МФГ можна виділити наступні:

- 1) форма власності трансформувалася з державної переважно у приватну;
- 2) агропромисловий комплекс втратив науково-професійну основу;
- 3) масові порушення порядку приватизації землі та майна при визначенні чинників, критеріїв і закономірностей стратифікації сільських територій;
- 4) порушення економічних складових організації сільськогосподарського виробництва у процесі реформування;
- 5) концентрація ресурсів в руках нечисленної групи сільського населення.

Таблиця 2.2. Негативні фактори впливу на МФГ при формуванні земельного ринку

| Фактор | Сутність впливу |
|--|--|
| Форма власності трансформувалася з державної переважно у приватну. | Селяни набули економічної незалежності, можливість самостійно розпоряджатися своїм капіталом. Приватизація землі й усвідомлення значною частиною селян себе власниками обумовили те, що в сільській місцевості частка осіб, що ідентифікується із середнім класом, на 14% вища, ніж в містах. |
| Агропромисловий комплекс втратив науково-професійну основу. | Внаслідок незадовільних соціально-побутових умов в село відмовляються їхати кваліфіковані спеціалісти – агрономи, інженери, зоотехніки, лікарі, вчителі. Сьогодні майже повністю призупинена підготовка фахівців масових професій – трактористів-машиністів, операторів машинного доїння, меліораторів, слюсарів, токарів, електро-газозварювальників, мулярів, теслярів, а також інших молодших спеціалістів. |
| Масові порушення порядку приватизації землі та майна | Масові порушення порядку приватизації землі та майна при визначенні чинників, критеріїв і закономірностей стратифікації сільських територій дають змогу визначити прошарки і групи, які різняться як за соціальним статусом, так і місцем в соціально-трансформаційному процесі. Руйнування тваринницьких ферм, тракторних станів і бригад, скорочення поголів'я тварин та техніки, позбавили робочих місць десятки тисяч кваліфікованих робочих сільськогосподарських кадрів, перетворивши їх на безробітних. Це суттєво позначилося на статусі середнього класу. |
| Порушення економічних складових організації сільськогосподарського | Порушення призвело до небажаних наслідків: порушена спеціалізація і концентрація виробництва; горизонтальна й вертикальна інтеграція; знищені прогресивні, інтенсивні й індустріальні технології у рослинництві та тваринництві; згортають діяльність переробні підприємства – цукрові заводи, консервні, м'ясні та молочні заводи, виноробні підприємства. |

| | |
|--|---|
| виробництва у процесі реформування | |
| Концентрація ресурсів в руках нечисленної групи сільського населення | Концентрація ресурсів в руках нечисленної групи сільського населення призвела до збільшення їх доходів. Зазначені процеси посилюють розшарування сільської громади, а отже, протидіють розв'язанню проблеми бідності та становленню середнього класу. Результатом високого рівня майнового розшарування є формування соціально поляризованого суспільства, а не суспільства з потужним середнім класом. |

Джерело: складено автором на основі [22]

В аграрному секторі основним середовищем формування середнього класу є фермери та особисті господарства населення. У процесі аграрної реформи забезпечено розвиток різних форм господарювання, здійснено перерозподіл землі між сільськогосподарськими підприємствами, фермерами й особистими селянськими господарствами. Аналіз даних за 2010-2017 рр. показав, що фермери і особисті селянські господарства мали вищу ефективність, ніж новостворені сільськогосподарські підприємства [22].

В Україні на етапі переходу до ринкових відносин формування ефективних ринкових зв'язків у регіональних агросистемах (РАС) залежить від земельних власників – фермерів і селянських господарств.

Особисті господарства населення посідають провідну роль у формуванні малого бізнесу. Поступово відбувається розшарування учасників малого бізнесу з поступовим зміцненням прошарку середнього класу. Мале підприємництво на базі особистих господарств населення об'єднує ті групи нашого суспільства, які володіють найбільш соціально-діяльним потенціалом і зацікавлені в лібералізації суспільних відносин. Чисельність представників малого бізнесу з числа власників особистих селянських господарств становить близько 19% всієї сукупності.

Як свідчать дані табл. 2.1, із 4075,4 тис. особистих селянських господарств 89,8 тис. мають у власності понад 5,0 га сільськогосподарських угідь і є потенційними сімейними фермами. Особисті господарства населення як одна із форм господарювання в аграрному виробництві ґрунтується на індивідуальній або сімейній праці, приватній власності на засоби виробництва, майно і продукцію, а земля знаходиться у спільному користуванні членів господарства.

Для ведення особистого селянського господарства згідно із Земельним кодексом України громадянам передаються безоплатно у власність земельні ділянки площею не більше 2,0 га, розмір яких може бути збільшений у разі одержання в натурі (на місцевості, в рахунок земельної частки) земельної ділянки. У процесі реформування аграрної сфери площі сільськогосподарських угідь у володінні та користуванні селянських господарств зросли від 2669 тис. га у 1990 р. до 13706,4 тис. га у 2017 р. або у 5,1 разу. Частка господарств населення у загальній площі сільськогосподарських угідь становить 43,4,0%, у тому числі ріллі – 32,6%.

Внаслідок значного скорочення обсягів виробництва сільськогосподарських підприємств особисті господарства населення значною мірою вирішували питання продовольчої безпеки країни без великих капітальних вкладень. У 2016 р. їхня частка у загальному виробництві валової продукції сільського господарства в Україні становила 43,0%, у тому числі продукції рослинництва – 38,7%, тваринництва – 54,4%.

Нині господарства населення стали основними виробниками картоплі, овочів, плодів і ягід, основних видів тваринницької продукції. Істотно підвищилася їхня роль у розв'язанні соціальних питань. Особисті селянські господарства залучили значну частину робочої сили, вивільненої із сільськогосподарських підприємств, що протидіяло зростанню безробіття на селі. У цих господарствах працює більшість населення, зайнятого у сільському господарстві (в Україні – 3934 тис. чол., або 58,7% всіх зайнятих у сільськогосподарському виробництві).

Враховуючи численні дослідження сучасних науковців, зокрема А. Сава та О. Олійник, авторами підсумовані загрози та можливості формування ринку сільськогосподарських земель для різних суб'єктів земельних відносин – у форматі SWOT-аналізу (Додаток Б).

Таким чином, беручи до уваги малий та середній бізнес, а саме власників паїв, можна підсумувати наступні можливості при створенні ринку с/г земель:

- 1) малі форми господарства стати повноцінним ринковим суб'єктом та учасником земельних ринкових відносин;
 - 2) продати, обміняти чи купити земельну ділянку;
 - 3) отримати дохід від продажу землі, передаючи її у власність потенційно більш ефективному власнику;
 - 4) отримувати орендну плату за ринкової вартості землі;
 - 5) або обробляти землю самостійно за сприятливих ринкових умов. 1)
- стали повноцінним учасником земельних ринкових відносин;
- 2) мати першочергове право як орендар придбати орендовану земельну ділянку;
 - 3) отримати у власність землю для довгострокових проектів у сфері сільського господарства;
 - 4) за умов розвитку фінансово-банківської системи залучати кредити під заставу землі та гарантії держави.

Важливим завданням є поліпшення умов праці в особистих селянських господарствах, а рівень технічної оснащеності стає одним із вирішальних чинників ефективного господарювання. Держава має підтримувати низький рівень інфляції та стабільність цін, значно скоротити апарат управління, адаптувати вітчизняне до законодавства країн ЄС, задіяти економічні важелі для легалізації доходів, подолати корупцію, повернути вивезені за кордон капітали, збільшити експорт продукції наукоємних технологій тощо.

2.2 Орендні земельні відносини в умовах становлення ринку землі

Світова практика свідчить, що найважливішими складовими ринку землі є орендні й іпотечні відносини. Тому в Україні слід очікувати швидкого розвитку

орендних відносин і застави землі на початкових стадіях ринкових земельних відносин, а не її масової купівлі-продажу».

Оренда земель має переваги відносно викупу, оскільки не потребує значних грошових коштів. Нині стратегічним завданням держави є удосконалення земельно-орендних відносин та забезпечення раціонального використання та охорони земель, збереження їхньої родючості. Учені зазначають, що мінімальний термін оренди земельною паю має бути 10 років, що дає можливість належним чином провести землевпорядні роботи. Формування ринку землі – завершальна стадія земельної реформи, тому для цього потрібно побудувати ефективну інфраструктуру. Ринок землі повинен функціонувати на основі соціальної справедливості, забезпечення державних, суспільних і чесних інтересів, законності, ефективності, прозорості й відкритості [24].

Провідні українські вчені такі як М.М. Ільчук, В.І. Радько й О.Д. Сичова вважають, що потрібно розвивати земельно-орендні відносини, забезпечити розробку цільової програми й механізм відтворення та підтримки родючості ґрунтів. Ринок продажу землі ще не сформований, тому оренда земель сільськогосподарського призначення залишається єдиним механізмом усунення невідповідності між наявним ресурсним потенціалом і здатністю забезпечити його ефективне використання. Для підприємців, які не мають достатньо коштів на купівлю землі, оренда є надійним інструментом збільшення обсягів землекористування.

Основою земельних орендних відносин є орендна плата, тобто платіж, який орендар вносить орендодавцю за користування земельною ділянкою, розмір, форма і строки внесення якого встановлюються за згодою сторін. Завдяки оренді земель багато власників мають можливість розширити свої землеволодіння і сконцентрувати продуктивні угіддя в руках активної частини населення.

У разі використання землі власником складно визначити, де він отримує підприємницький дохід, а де – рентний. За передачі землі в оренду орендар отри-

мує підприємницький дохід, а рентний дохід він віддає власникові землі або (та) сільській територіальній громаді. Держава також може розраховувати на частину рентного доходу у вигляді земельного податку. У разі успішного проведення територіальної реформи держава може втратити значну частину рентних доходів на користь об'єднаних територіальних громад. В умовах подальшого реформування економічних відносин доцільно вдосконалити механізм передачі землі в оренду, приватну власність, у користування фермерським господарствам.

Охарактеризуємо складники механізму укладення договору оренди земельної ділянки. По-перше, оренда завжди передбачає договірні відносини. Без договору немає оренди. Проте, за статистикою, усе ж таки такі правопорушення є. Наприклад, ті випадки, коли від орендарів будинків чи інших будівель незаконно вимагають сплачувати орендну плату за землю, хоча договору оренди землі не укладено.

Проблемним моментом є й те, що більшість с/г підприємств стають заручниками недосконалої системи реєстрації, бо протягом довгого часу не можуть зареєструвати право оренди, що виникло за таким договором, а в результаті ми спостерігаємо порушення орендних відносин. Велика кількість таких правопорушень спостерігалася у 2013 році, що пов'язано зі змінами в порядку виникнення права оренди. Головна причина полягала у відсутності перехідних положень, а також непродуманих кроків у переході повноважень реєстрації права від однієї держустанови до іншої, відсутності єдиної інформаційної бази.

Аналіз статистичних даних щодо кількості укладених договорів оренди земельної частки (паю) в масштабі адміністративно-територіальних одиниць показав, що з 2015 року відбувається збільшення укладення договорів оренди.

Серед недоліків формування єдиної бази зареєстрованих договорів і появи проблем з реєстрацією договорів можемо назвати такі: виготовлення комерційними структурами технічної документації поспіхом, без проведення

конкурсних засад; підхід до процесу приватизації земель не на цілеспрямованій і системній основі.

По-друге, оренда, відповідно до земельного законодавства, є явищем строковим. Сьогодні найпоширенішим строком укладення договору оренди земельної частки (паю) є 4–5 років. Проте позитивною є тенденція щодо ситуації, коли орендодавці надають перевагу укладанню договорів на все більші терміни: від 6 до 10 років.

Серед позитивних факторів такої ситуації варто назвати:

- сприяння веденню агробізнесу;
- чіткому контролю держустановами орендних відносин;
- зростання довіри орендодавця до постійного користувача його землею;
- дбайливе ставлення до землі орендаря; уникнення проблем щодо постійної реєстрації права оренди у зв'язку з його переукладенням чи пролонгацією.

Негативним фактором є те, що орендар протягом оговореного договором терміну оренди не зацікавлений у підвищенні ціни за користування землею відповідно до ринкових цін. Землевласники стають заручником «кабальних» відносин з орендарем, не можуть розірвати договір чи змінити ціну оренди.

По-третє, оренда землі має платний механізм. Відповідно до Закону України «Про оренду землі», орендна плата може вноситися орендарем у таких формах: грошовій, натуральній або відробітковій. Законодавчо дозволено поєднувати ці форми оплати під час укладання договору, оскільки кожна з них має як переваги, так і недоліки для обох сторін.

По-четверте, договір оренди земельної ділянки має чіткі прописані умови, якщо їх не дотримуватися, то він може бути визнаним недійсним. Ці умови прописано в статті 15 Закону України «Про оренду землі», а саме:

- об'єкт оренди;
- орендна плата з чітким зазначенням її розміру;
- дата укладання та строк дії цього договору.

У Додатку Б (SWOT-аналіз можливостей і загроз формування с\г ринку) розглянуто наслідки формування с\г ринку для орендарів та орендодавців. Можна прослідкувати, що для власників земельних ділянок та орендарів відкриваються наступні можливості:

1) власники земель зможуть отримувати отримувати орендну плату за ринкової вартості землі, тобто прогнозовано більший дохід за врегульованної та справедливої вартості землі;

2) орендарі та орендодавці зможуть стати повноцінними учасниками земельних ринкових відносин;

2) законний захист бізнесу, який виступає у ролі орендаря: мати першочергове право як орендар придбати орендовану земельну ділянку;

3) можливість отримати у власність землю для довгострокових проектів у сфері сільського господарства, такі як виноградарство, тваринництво та ін.;

4) за умов розвитку фінансово-банківської системи з'явиться можливість залучати кредити під заставу землі та гарантії держави.

Для вдосконалення орендних відносин увагу необхідно зосередити на таких питаннях:

– формування конкурентного середовища, тобто ініціювати проведення земельних конкурсів (аукціонів) на орендовану землю, якщо на неї претендує кілька орендарів, що стимулюватиме конкуренцію і сприятиме підвищенню орендної плати;

– усебічний захист і гарантування прав селянам-орендодавцям шляхом підвищення їхньої правової обізнаності, вільної реалізації права розпорядження землею, яка їм належить, запровадження дієвих механізмів відповідальності за порушення орендарями умов договорів оренди;

– екологізація використання земель в оренді, що передбачає виведення з інтенсивного обороту деградованих і малопродуктивних земель;

– реалізація стимулюючих і правових заходів, запровадження екологічного моніторингу та контролю, спрямованих на заохочення орендарів до використання екологічнобезпечних технологій і відтворення родючості ґрунтів;

– продовження термінів договорів оренди, оскільки з погляду організації стабільного виробництва короткострокова оренда є перешкодою для інвестування у довгострокові заходи щодо поліпшення якості земельних ресурсів.

Ураховуючи генезу становлення й розвитку ринку землі в Україні, можна зробити висновок, що у сфері договірних орендних відносин земельних ділянок повинні бути створені вигідні умови як для ведення бізнесу орендарем, так і для отримання прибутку землевласником. Кожен землевласник мусить обов'язково прописувати умови, що після використання його земельної ділянки орендарем земля має залишатися родючою та прибутковою. Необхідно створити підтримку держави щодо конкурентних відносин на ринку землі, що сприятиме створенню вигідних умов для всіх учасників орендних відносин, більшого прибутку, дбайливішого використання орендованої землі.

2.3 Проблеми ринкової оцінки земель сільськогосподарського призначення

Із розвитком ринкових відносин у сучасній Україні земля поступово стає товаром, тобто об'єктом господарського обороту, і як будь-який товар, земля повинна мати споживчу і ринкову вартість. Ринок землі з урахуванням його масштабів і величезного незадоволеного попиту населення і юридичних осіб має великі перспективи для розвитку і переходу на якісно новий рівень відносин його суб'єктів. Темпи його розвитку значною мірою залежать від удосконалення правової бази та механізму земельних відносин.

Як зазначають українські науковці, найгострішими проблемами сфері землекористування залишаються: незавершеність економічних та правових

відносин власності; недосконалість державного управління земельними ресурсами та землекористуванням, земельного законодавства та інфраструктури ринку земель, особливо земель сільськогосподарського призначення; відсутність розвитку автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру, спрямованого на вирішення гарантій прав на землю, перерозподілу земель, землеустрою, диференційованого й повного оподаткування.

Недосконалою є методика експертної грошової оцінки земельних ділянок з метою взяття їх на облік. Земля є єдиним фактором виробництва, який не можливо оцінити, виходячи з витрат на його створення. Отож, витратний підхід в даному випадку є неприйнятним для оцінки земельної ділянки. З економічної теорії відомо, що використання землі нерозривно пов'язане із отриманням ренти (рентного доходу) землекористувачем. Тобто земельну ділянку можна оцінити на основі капіталізації рентного доходу. Обчислена за дохідним підходом вартість, за умови існування ринкового обігу земельних ділянок, дозволяє оцінювати останні за допомогою порівняльного підходу як допоміжного.

Сьогодні на «сірому» ринку існують такі варіанти напівлегальної купівлі-продажу земельних ділянок:

- довгострокова оренда, терміном від 49 років та подальший перепродаж;
- передача права власності державі та зміна цільового призначення ділянки попри заборону;
- штучне створення заборгованостей у власника паю (ділянки) та вилучення ділянки на рахунок відшкодування;
- передача через заповіт або договір довічного утримання сторонній особі;
- емфітевзис (це довгострокове, відчужуване та успадковуване речове право на чуже майно, яке полягає у наданні особі користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб з метою отримання плодів та доходів від неї з обов'язком ефективно її використовувати відповідно до цільового призначення).

Всі ці варіанти є напівлегальними. По своїй природі ці операції не передбачають купівлю-продаж, але це діючий спосіб узаконити перехід права власності. Відслідкувати кількість таких операцій або будь-яких інших операцій із землею неможливо. Як і задокументувати реальну вартість земельних ділянок або оборот коштів у цій сфері.

За дослідженнями вітчизняних аналітиків, найвищі ціни на землю на Заході України (Львівська та Вінницька області) а також у центральних областях, одночасно в західних областях відзначають найменшу кількість продажів. Найнижчі ціни прогноуються для Донецької, Луганської та Чернігівської областей. На майбутнє для України прогноують рівень цін від 1500 доларів за пай на початку функціонування ринку.

Таким чином, головною проблемою для впровадження ринку земель сільськогосподарського призначення є нормативна грошова оцінка земель. За своєю природою вона повинна враховувати ряд чинників, таких як родючість, розташування, інфраструктура тощо.

Проте в більшості випадків вона об'єктивно занижена. Від середньої ринкової ціни по Україні в даний момент нормативна оцінка відрізняється на 50-60%, проте в деяких регіонах вона менша майже вдвічі. Занижується нормативна грошова оцінка з метою зниження орендних та податкових платежів, які за діючим законодавством напряду залежать від неї.

Багаторічна практика організації використання земель свідчить, що об'єктивний процес функціонування землі базується на аналізі й оцінці продуктивності земель, ефективності їх використання і доходності. Тому різні аспекти економічної оцінки земель повинні відображати такі показники:

- урожайність культур або вартість валової продукції;
- окупність витрат;
- диференціальний доход.

Потреба достовірної оцінки земель зумовлюється необхідністю включення вартості земельних ділянок як активів в економічний оборот та підготовкою до

формування ринку цих земель. Саме це дасть змогу врахувати весь потенціал сільськогосподарських підприємств.

Суттєві положення концепції економічного механізму земельних відносин і їх регулювання у даний час повинні передбачити формування багатокладної економіки в сільському господарстві, заснованої на (рисунок 2.1):

- оптимізації відносин земельної власності;
- розробку системи плати за землю, адекватної умовам сільського господарства в період ринкових перетворень в Україні;
- здійснення різних видів плати за землю (земельного податку, оренди, плати за землю, ціни землі) на єдиній методологічній основі;
- формування гнучкої системи землеволодіння і землекористування на основі розвитку ринку землі;
- розвиток оренди землі з установленням на договірній основі орендної плати між орендарем та орендодавцем;
- розвиток заставних відносин з установленням заставної вартості ринкової ціни землі. Останнє досить важливе для здійснення ефективного державного регулювання міжгалузевих відносин.

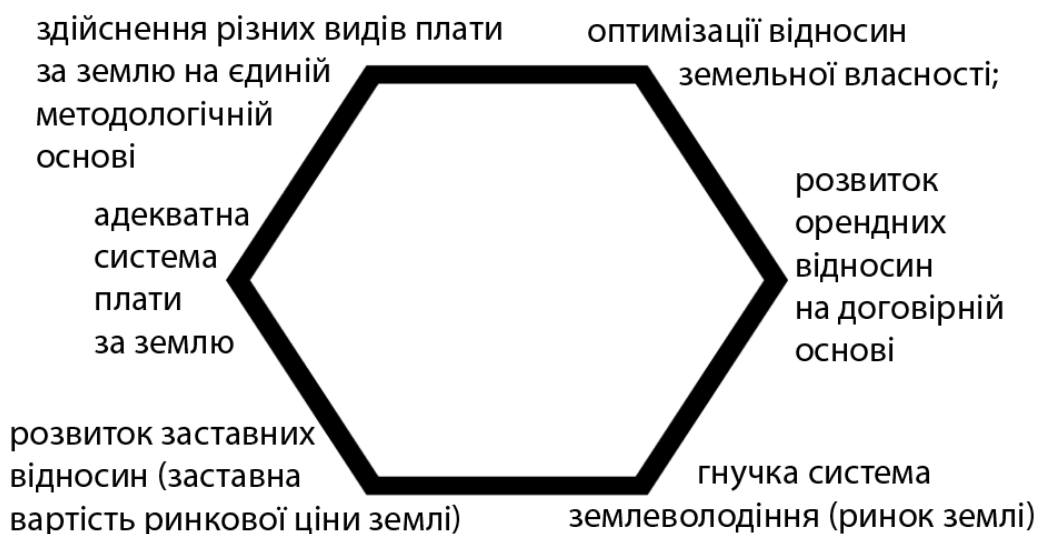


Рисунок 2.1. Основні положення багатокладної економіки в сільському господарстві

Джерело: складено автором на основі [32]

Сучасний етап розвитку оціночної діяльності в Україні характеризується адаптацією до міжнародних стандартів, принципів оцінювання. Аналіз міжнародних, європейських, національних стандартів деяких країн (Російської Федерації, США), а також наукових робіт вітчизняних фахівців землеоціночної діяльності надав можливість виділити найпоширеніші, основні види вартостей земельних ділянок, які слід визначати під час проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, а саме: ринкову вартість, вартість у використанні, інвестиційну, ліквідаційну, страхову, споживчу та спеціальну вартість [21].

Такий підхід повністю узгоджується з положенням Земельного кодексу України, Закону України «Про оцінку земель» [28], якими встановлено, що економічна оцінка землі має здійснюватися за показниками, які характеризують продуктивність земель, ефективність використання земель, дохідність з одиниці площі [26].

Українське важливе питання під час формування ринку землі – ціна земельної ділянки. Під ціною на землю розуміють вартісне вираження її цінності як основного капіталу і попиту на неї. Для продавця ціна землі є платою за право одержання земельної ренти, тобто щорічного фіксованого доходу, який він не бажає втрачати. Таким чином, ціна землі є прямо пропорційною величині земельної ренти, яка входить до ціни на сільськогосподарську продукцію і сприяє її підвищенню.

Земельна рента є основним питанням земельних відносин, що також передбачають власність на землю, характер землеволодіння і землекористування з при-воду підвищення родючості землі, купівлю-продаж, встановлення ціни землі тощо. Для визначення ціни землі (природного ресурсу) застосовується той самий рентний підхід, який урахо-вує факт обмеженості (лімітованості) та унікальності ресурсу. Під економічною рентою розуміють ціну (рентну плату), яка сплачується за користування при-родними ресурсами, кількість яких обмежена [27, с. 17]:

$$P = R/r ,$$

де P – ціна на природний ресурс;

R – величина річної ренти;

r – коефіцієнт дисконтування.

Організація земельно-оціночних робіт повинна ґрунтуватися на таких підходах:

- 1) мати наукову обґрунтованість і практичну значимість;
- 2) послідовний характер земельно-оціночних робіт (необхідно проводити спочатку масову кадастрову оцінку земель, а потім оцінку конкретних ділянок на основі результатів масової оцінки);
- 3) необхідність урахування максимальної кількості чинників, що істотно впливають на оцінні показники у досліджуваній місцевості та для конкретної групи ділянок, системність і комплексність у вивченні їхнього впливу;
- 4) періодичне оновлення результатів оцінки, зокрема на підставі рівня ринкових цін на землю, а у разі зміни чинників – оперативний перегляд оцінних показників.

Для того щоб уникнути демпінгу на ринку земель, але при цьому не встановлювати штучний механізм регулювання, ЗУ «Про внесення змін до деяких законо-давчих актів України щодо обігу земель сільськогоспо-дарського призначення» № 2178-10 від 31.03.2020 встановлює, що до 1 січня 2030 р. ціна продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які виділені в натурі власникам земельних паїв, не може бути меншою за їх нормативну грошову оцінку. За даними Держгеокадастру України, нормативна грошова оцінка сільськогосподарських земель України за типом угідь приведена в табл. 2.3.

Таблиця 2.3. Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь України станом на 2020 р., грн/га

| Регіони | Рілля | Сіножаті | Пасовища | Багаторічні насадження |
|-----------|-------|----------|----------|------------------------|
| АР Крим | 26005 | 10 145 | 4 284 | 58 459 |
| Вінницька | 27184 | 3 140 | 1 558 | 47 053 |
| Волинська | 21806 | 6 039 | 4 479 | 41 349 |

| | | | | |
|-------------------|-------|-------|-------|--------|
| Дніпропетровська | 30251 | 7 971 | 6 232 | 55 608 |
| Донецька | 31111 | 7 247 | 6 037 | 58 459 |
| Житомирська | 21411 | 5 072 | 4 089 | 35 646 |
| Закарпатська | 27268 | 6 522 | 5 258 | 37 072 |
| Запорізька | 24984 | 6 039 | 4 868 | 41 349 |
| Івано-Франківська | 26087 | 4 831 | 4 479 | 37 072 |
| Київська | 26531 | 6 280 | 4 479 | 42 775 |
| Кіровоградська | 31888 | 8 696 | 6 037 | 67 015 |
| Луганська | 27125 | 8 213 | 5 842 | 47 053 |
| Львівська | 21492 | 5 797 | 4 089 | 27 091 |
| Миколаївська | 27038 | 8 213 | 5 842 | 47 053 |
| Одеська | 31017 | 8 938 | 7 011 | 62 737 |
| Полтавська | 30390 | 5 556 | 4 284 | 64 163 |
| Рівненська | 21938 | 5 072 | 3 700 | 37 072 |
| Сумська | 26793 | 6 522 | 4 674 | 49 904 |
| Тернопільська | 29035 | 6 280 | 5 648 | 57 034 |
| Харківська | 32237 | 6 280 | 6 427 | 67 015 |
| Херсонська | 24450 | 5 314 | 4 284 | 37 072 |
| Хмельницька | 30477 | 6 763 | 5 258 | 52 756 |
| Черкаська | 33646 | 8 454 | 5 648 | 74 144 |
| Чернівецька | 33264 | 5 556 | 5 063 | 62 737 |
| Чернігівська | 24065 | 8 696 | 5 063 | 55 608 |

Джерело: Держгеокадастр України [29]

Треба сказати, що сьогодні нормативна грошова оцінка є недосконалою та має недоліки:

- не передбачено врахування реальної динаміки виробничих витрат, що призводить до поступового викривлення землеоціночних показників;
- не бере до уваги зміни у структурі посівних площ та темпах економічного зростання;
- дані щодо нормативної врожайності або при-родної родючості не знаходяться в прямому доступі користувача;
- методика не враховує впливу екологічних чинників на ефективність використання земельних ресурсів [30, с. 113].

Підвищення об'єктивності оцінки земельних ресурсів має бути базою для формування земельного ринку в Україні, що забезпечить його функціонування на засадах сталого розвитку.

Висновки до розділу 2

На основі проведеного аналізу, можна виокремити невід'ємні складові стабільного та ефективного функціонування ринку земель у країнах ЄС:

- а) ефективне державне регулювання земельних відносин;
- б) оптимізований земельний кадастр – створена система управління земельними ресурсами (СУЗР);
- в) спеціалізовані земельні установи;
- г) ринковий механізм оцінки землі та розвинена ринкова інфраструктура;
- д) прозорі орендні відносини;
- е) контроль за охороною земель.

Отже, практика формування земельного ринку у європейських країнах є досить корисною для побудови ефективної стратегії земельного ринку в Україні. Слід враховувати і те, що неможливо лише скопіювати досвід європейських країн для досягнення сталого розвитку та аналогічних соціально-економічних показників, які нині мають країни ЄС.

Проте виходячи з історичного досвіду формування ефективних відносин, беззаперечною є необхідність досягти наступних цілей: удосконалити методики оцінки аграрних земель, оптимізувати нормативно-правову базу та систему автоматизованого ведення державного земельного кадастру, включити земельні активи до статусних фондів сільськогосподарських підприємств, що дасть можливість зберегти цілісні земельно-майнові комплекси у сільськогосподарському виробництві, забезпечити доступ власників таких підприємств до кредитних ресурсів, досягти переважно екологічного та раціонального землекористування.

Таким чином, у сфері договірних орендних відносин земельних ділянок повинні бути створені вигідні умови як для ведення бізнесу орендарем, так і для отримання прибутку землевласником. Кожен землевласник мусить обов'язково

прописувати умови, що після використання його земельної ділянки орендарем земля має залишатися родючою та прибутковою. Необхідно створити підтримку держави щодо конкурентних відносин на ринку землі, що сприятиме створенню вигідних умов для всіх учасників орендних відносин, більшого прибутку, дбайливішого використання орендованої землі.

Враховуючи проведений аналіз, можна зробити висновок, що підвищення об'єктивності оцінки земельних ресурсів має бути базою для формування земельного ринку в Україні, що забезпечить його функціонування на засадах сталого розвитку.

РОЗДІЛ 3 НАПРЯМИ УДОСКОНАЛЕННЯ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ

3.1 Інституційне забезпечення організації сталого землекористування

Провідний вчений-економіст у сфері дослідження земельних відносин Горемикін В.А. вказав на основні показники функціональної результативності державної політики регулювання земельних відносин, серед яких:

- встановлення основ державної політики регулювання земельних відносин; встановлення обмежень прав власників, користувачів, землевласників та орендарів земельних ділянок, а також їх захисту;

- державне управління моніторингом земель, земельний контроль, землеустрій та веденням державного земельного кадастру;

- встановлення порядку вилучення земельних ділянок, в тому числі шляхом викупу для державних і муніципальних потреб;

- розробка і реалізація державних програм використання і охорони земель.

Запропоновані вченим показники функціональної результативності державної політики регулювання земельних відносин дозволяють припустити, що основними функціями державної політики регулювання земельними відносинами виступають:

- планування і прогнозування використання земель, їх зонування, розподіл і перерозподіл,

- ведення державного земельного кадастру,

- землевпорядкування та внутрішньогосподарська організація землекористування,

- моніторинг земель і контроль за правильним їх використанням, вирішення земельних спорів.

З огляду на це, органи публічної влади у сфері реалізації державної політики регулювання земельних відносин мають забезпечувати структурну діяльність у сфері оптимізації ринку землі в умовах кризи. Виходячи із цього на думку К.В.Мальцева їх діяльність має базуватись на реалізації наступних норматив-них та функціональних напрямків, серед яких:

- розроблення пропозиції щодо управління землями, що перебувають у державній та муніципальній власності;

- припинення виконання неправомірних рішень з питань вилучення та надання земельних ділянок до розгляду їх у відповідних органах (адміністрації, суді, арбітражному суді), в тому числі:

- а) органи земельних ресурсів;

- б) органів місцевого самоврядування;

- в) районні, міські органи із земельних ресурсів та землеустрою - рішень сільських і селищних органів місцевого самоврядування;

- притягнення до адміністративної відповідальності осіб, винних у порушенні земельного законодавства;

- видача в установленому порядку дозволу (ліцензії) на право проведення землевпорядних та інших проектно-вишукувальних робіт, пов'язаних з вивченням і використанням земельних ресурсів;

- аналіз стан земельного ринку;

- розроблення пропозицій про порядок обчислення нормативної ціни землі, порядку встановлення ставки земельного податку та штрафних санкцій за порушення земельного законодавства;

- організація та ведення державного кадастру нерухомості;

- здійснення землеустрою, державного контролю за використанням та охороною земель, видача обов'язкових для виконання приписів щодо усунення виявлених порушень земельного законодавства держави;

- ведення моніторингу земель.

Здійснюючи аналіз державної політики регулювання земельних відносин в умовах кризи, особливу увагу доцільно приділити розгляду її інструментального забезпечення у сфері здійснення земельного контролю та посилення нормативної відповідальності за порушення земельного законодавства.

Земельний контроль (нагляд) являє собою діяльність уповноважених органів, яка спрямована на попередження, виявлення та припинення порушень органами публічної влади та юридичними особами, їх керівниками та іншими посадовими особами, індивідуальними підприємцями, їх уповноваженими та громадянами вимог, встановлених земельним законодавством, шляхом організації та проведення перевірок зазначених осіб, вжиття передбачених законодавством заходів щодо усунення наслідків виявлених порушень та систематичного спостереження за виконанням вимог земельного законодавства, аналізу та прогнозування стану виконання вимог земельного законодавства.

Земельний контроль як нормативний інструмент державної політики регулювання земельних відносин виконує три основні функції, серед яких:

- попереджувальна, спрямована на запобігання протиправного впливу на земельні ділянки;
- інформаційна, спрямована на збір відомостей про земельні об'єкти;
- каральна, спрямована на притягнення порушників земельного законодавства до юридичної відповідальності [7].

Земельний контроль здійснюється залежно від застосування відповідних технологічних критеріїв, а саме, залежно від суб'єкта, який його здійснює він поділяється на:

- державний,
- муніципальний,
- виробничий,
- громадський.

За критерієм спрямованості земельний контроль поділяється на зовнішній (надвідомчий) і внутрішній земельний контроль, який здійснюється самим

господарюючим суб'єктом (відповідними структурними підрозділами) і носить назву виробничого. Здійснення земельного контролю за організаційно непередбаченими об'єктами проявляється у формі державного нагляду, громадського та державного земельного контролю.

Досвід Європейського Союзу, а також багатьох інших розвинених країн підтверджує, що для забезпечення ефективного функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення необхідно також створити спеціалізовану фінансову установу, якою має стати Державний земельний фонд, який буде виконувати функції регулятора ринку та розпорядника державних сільськогосподарських земель, здійснюватиме фінансово-кредитну діяльність, підтримку малих та середніх фермерських, сільськогосподарських підприємств.

Наприклад, в Угорщині було засновано Національний земельний фонд, у Словаччині – Словацький земельний фонд, Чехії – Земельний фонд, Польщі – Агентство сільськогосподарської нерухомості, Литві – Національну земельну службу, Латвії – Державну земельну службу, Данії – Департамент консолідації земель, Нідерландах – Службу управління землями і водами, Франції – Агентство з управління землями та розвитку сільських територій (SAFER).

3.2 Формування соціальних пріоритетів у сфері реформування земельних відносин

Сучасний розвиток системи державного та регіонального управління вимагає впровадження нових підходів у системі управління землекористуванням. Одним з найбільш ефективних є програмно-цільовий підхід [20].

Досліджуючи проблеми програмно-цільового методу управління, Н. Карданська зазначає, що «програмно-цільова модель забезпечує прив'язку цілей плану і проекту з ресурсами за допомогою спеціальних програм, що налаштовує на комплексне здійснення проектних робіт та ефективний розвиток виробництва».

Поряд із цим, необхідно передбачити і те, що програмно-цільовий підхід до вирішення проблем раціоналізації та підвищення ефективності землекористування необхідно розглядати як інструмент державної політики регулювання земельних відносин, що одночасно забезпечує як формування політики переходу до раціонального землекористування та охорони земель, так і її реалізацію у вигляді конкретних програм.

Ефективність застосування програмно-цільового підходу до формування та реалізації ДПРЗВ характеризується в цілому наступними принциповими особливостями:

а) рекомендаційним характером програм, терміни реалізації, яких перебувають у прямій залежності від забезпеченості програм необхідними матеріальними і фінансовими ресурсами, системним характером основних цілей і завдань програми з вирішення складних комплексних (міжгалузевих і міжрегіональних) проблем розвитку економіки в цілому і земельних відносин зокрема;

б) забезпеченням єдності методологічних і методичних підходів до вирішення завдань розвитку різних напрямів земельних відносин в контексті стійкості та збалансованості;

в) здатністю концентрувати обмежені матеріальні та фінансові ресурси на вирішення принципових питань сталого розвитку земельних відносин, від яких залежить реалізація продовольчої політики держави та зростання життєвого рівня населення;

г) можливістю використовувати ефект мультиплікатора при цільовому використанні обмежених бюджетних ресурсів за рахунок додаткового залучення

позабюджетних коштів, власних коштів зацікавлених державних і комерційних підприємств і фірм, банківського кредиту та інших залучених коштів потенційних вітчизняних та іноземних інвесторів;

д) можливістю поєднувати програмно-цільовий метод управління розвитком земельних відносин на регіональному рівні з методами прогнозування та індикативного планування;

е) потенційною можливістю забезпечення громадського контролю, при формуванні цілей і завдань програмного розвитку та використання фінансових ресурсів (експертиза, формування міжвідомчих комісій з їх реалізації тощо).

Тоді основою програмно-цільового підходу при формуванні та реалізації державної політики регулювання земельних відносин можна признати:

- а) наукове обґрунтування і формулювання стратегічних цілей;
- б) побудова ієрархії підцілей для розділів програми;
- в) створення організаційних структур, адекватних програмним методам управління у сфері землекористування.

Отже, першочерговим завданням у сфері регулювання державної земельної політики є досконалення її інституційного розвитку, шляхом:

- формування системи інститутів і структури органів управління земельними ресурсами та земельними відносинами, втім числі формування збалансованих державних, комунальних і громадських управлінських рівнів на користь споживачів послуг (громадян і юридичних осіб), які б функціонували на принципах «єдиного вікна», одномоментного надання послуг, плановості і зональності, вільного доступу до земельного ресурсу через торги й аукціони;

- створити в ОДА департаменти охорони земель і ґрунтів, моніторингу ґрунтів та Державний фонд особливо цінних орних земель, вивівши територіальні органи земельних ресурсів зі складу Держгеокадастру і підпорядкувавши безпосередньо обласним та районним органам виконавчої влади, що ліквідує бюрократичну корупційну вертикаль і спрямує функції управління від центру до територій;

- децентралізація управління та докорінна зміна функцій територіальних структур, допоможе врахувати особливості окремих територій на користь інтересів регіонів, окремих громад та громадян.

Завершення суспільно значущої земельної й аграрної реформи стане реальним тоді, коли буде правильно визначено стратегію і тактику розвитку земельних відносин та сформовано Державну програму, визначено організаційно-економічні й інституційні зміни та профінансовано основні заходи реформи не тільки на державному, а й на місцевому рівнях.

3.3 Удосконалення регулювання земельних відносин органами місцевого самоврядування

Земельна реформа є ваговою складовою економічної реформи та процесів децентралізації влади. Її здійснення пов'язано з інституційними процесами змін на макро- та мезорівнях. На сьогодні земельні ресурси територіальних громад є ключовими для економічного базису системи місцевого самоврядування. Як свідчить зарубіжний досвід, ефективна реалізація права володіння, користування та розпорядження земельними ресурсами забезпечує територіальній громаді ефективну організацію її життєдіяльності.

В умовах кризи й демократизації системи публічного управління стратегічно важлива роль належить запровадженню громадського земельного контролю, як такому виду земельного контролю, який передбачає залучення діяльності громадян та їх об'єднань для здійснення «перевірки дотримання встановленого порядку підготовки та прийняття виконавчими органами державної влади та органами місцевого самоврядування рішень, які стосуються права і законних інтересів громадян і юридичних осіб, а також дотримання вимог використання і охорони земель» [9,с.34].

Традиційно, враховуючи розвинену європейську практику громадський земельний контроль здійснюється трьома категоріями суб'єктів:

- 1) органами територіального громадського самоврядування,
- 2) громадськими організаціями (об'єднаннями),
- 3) громадянами [10, с.233].

Фактологічно результати громадського земельного контролю, які відображаються у формі звернень, скарг або інших передбачених законодавством формах і направлені до органів публічної влади підлягають обов'язковому обліку та розгляду у визначений термін.

На сьогодні однією з гострих проблем місцевого розвитку є подолання відстороненості місцевої влади від вирішення питань у сфері земельних відносин. Для усунення такої ситуації доцільно надати органам місцевого самоврядування повноваження щодо вирішення питань забудови, чітко визначити матеріальну основу місцевого самоврядування, шляхом ідентифікації всіх земель, що перебувають у власності територіальних громад. Ключовим у цьому аспекті має стати надання територіальним громадам права повного розпорядження земельними ресурсами своєї території, об'єднання земельних ресурсів в рамках міжмуніципальної взаємодії для виконання спільних програм та проектів економічного та соціального спрямування [36].

Для більшості держав перехідного типу, які найбільш вразливі до певних кризових ситуацій найбільшу актуальність становить розроблення та запровадження системи громадського земельного контролю, оскільки він відкриває додаткові можливості для прийняття ефективних управлінських рішень й оперативного реагування на відповідні виклики у земельній сфері держави.

Важливим є забезпечення умов вільного господарювання та господарської ініціативи і самореалізації, дешевого довгострокове кредитування та гарантії збуту виробленої продукції за стабільними цінами для господарств (відповідно сформованих землеволодінь і землекористувань). Для цього необхідно:

– створювати необхідні умови для вільного і повного забезпечення вітчизняною продукцією і продуктами потреб внутрішнього ринку на конкурентній основі. Здійснювати закупівлю їх лише на відкритих торгах для потреб держави, включаючи демпферні, стратегічні запаси довготермінового зберігання;

– спрямовувати розвиток АПК на максимальне виробництво і реалізацію на зовнішніх ринках продукції господарствами, які відповідно сформували землекористування і стали активними учасниками реалізації. Виокремлюють один із найголовніших завдань для реформування земельних відносин це здійснення на всій території державної кадастрової оцінки землі та забезпечення переходу на систему земельних платежів, які формуються на основі рентної вартості землі.

Систематичне проведення державної оцінки земель у системі державного земельного кадастру дозволить створити механізми, що забезпечать проведення більш раціональної податкової й інвестиційної політики держави, підвищити ефективність управління земельними ресурсами України, що в результаті забезпечуватиме збільшення дохідної частини бюджетів органів місцевого самоврядування і сприятиме якісному вирішенню соціально-економічних проблем територіальної громади [35].

У роботі органів місцевого самоврядування щодо забезпечення ефективності управління земельними відносинами необхідно реалізувати такі пріоритетні напрями земельної реформи в населених пунктах:

- 1) сприяння розвитку різних форм власності на землю;
- 2) впорядкування механізмів платності землекористування;
- 3) охорона земель і оптимізація землекористування;
- 4) удосконалення системи контролю над станом земельних ресурсів.

Щоб сприяти їх успішному розвитку, ці форми мають бути представлені різноманітними установами, які рекомендують інтереси основних секторів землекористування: громадського, приватного, державного [35].

Слід зазначити і те, що реалізація державної політики регулювання земельних відносин в Україні є складним і довготривалим процесом, спрямованим на розв'язання суспільних проблем, досягнення та реалізацію суспільно значущих цілей, розвиток держави та її галузей і сфер, що обов'язково повинна передбачати використання комплексу оціночних і прогностичних заходів із ідентифікації її результативності та ефективності провадження.

Висновки до розділу 3

Отже, здійснений нами аналіз державної політики регулювання земельних відносин в умовах кризи дозволив ідентифікувати її зміст, проблемні аспекти, артикулювати методологічні й технологічні індикатори її формування та реалізації, особливу увагу приділено основним видам (регулювання державою в якості суверена, господарське регулювання) державної політики регулювання земельних відносин, конкретизовано основні її цілі (забезпечення державних і суспільних потреб і пріоритетів розвитку; захист навколишнього середовища і користування природними ресурсами; забезпечення безпеки і оборони країни; раціональне використання земель) та структуру (загальне та галузеве управління у земельній сфері), здійснено систематизацію принципів земельного законодавства та функцій державної політики регулювання земельних відносин в умовах кризи, визначено основні напрямки її реалізації, здійснено аналіз державного впливу на формування та реалізацію земельних відносин на підставі чого систематизовано повноваження органів публічної влади у сфері земельного регулювання, систематизовано принципів забезпечення результативності державної політики регулювання земельних відносин.

Досвід Європейського Союзу, а також багатьох інших розвинених країн підтверджує, що для забезпечення ефективного функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення необхідно також створити

спеціалізовану фінансову установу, якою має стати Державний земельний фонд, який буде виконувати функції регулятора ринку та розпорядника державних сільськогосподарських земель, здійснюватиме фінансово-кредитну діяльність, підтримку малих та середніх фермерських, сільськогосподарських підприємств.

На підставі цього постає доцільність детального аналізу структурних засад формування та регулювання регіонального ринку землі у сучасних умовах. Завершення суспільно значущої земельної й аграрної реформи стане реальним тоді, коли буде правильно визначено стратегію і тактику розвитку земельних відносин та сформовано Державну програму, визначено організаційно-економічні й інституційні зміни та профінансовано основні заходи реформи не тільки на державному, а й на місцевому рівнях.

ВИСНОВКИ

На основі проведеного аналізу, можна зробити наступні висновки. Відповідно до поставлених завдань, було узагальнено теоретико-методологічні засади формування земельного ринку в Україні. Таким чином, земельна політика – це система державних заходів, спрямованих на розвиток, удосконалення або докорінну зміну суспільних відносин щодо володіння, користування і розпорядження землею (земельних відносин).

Основними напрямками державної політики регулювання земельних відносин безпосередньо виступають:

а) створення умов для залучення землі в економічний оборот як об'єкта права і як особливого об'єкта виробництва в сільському господарстві;

б) створення умов використання землі як засобу забезпечення позикового фінансування капіталу господарюючих суб'єктів і збільшення обсягу інвестицій в реальний сектор економіки держави.

Систематизовано теоретичні, статистичні дані та досліджено економічної сутності ринку землі та етапи його становлення. Під ринком сільськогосподарських земель слід розуміти організаційно-економічне і правове середовище, яке має забезпечувати громадянам, юридичним особам та державі здійснення цивільно-правових угод з приводу переходу права власності на земельну ділянку або права користування нею в установленому законодавством порядку.

Перетворення у сфері земельних відносин у роки незалежності в Україні набули масштабних соціально-економічних наслідків:

- проведено роздержавлення земель;
- здійснено грошове оцінювання земель сільськогосподарського призначення;

- запроваджено платність землекористування; відбувається ринковий обіг земель (купівля-продаж, оренда, дарування, міна, спадкування, застава);
- в основному створено ринкове земельне законодавство;
- ліквідовано соціалістичну державну структуру товарного сільськогосподарського виробництва.

31 березня 2020 року був прийнятий Закону України №2178-10 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення», згідно якого починаючи з 1 липня 2020 року відкривається ринок землі та визначаються наступні аспекти:

- юридичні особи допускаються тільки з 2024 року;
- до 2030 року земельна ділянка не може бути продана за суму, меншу від задокументованої нормативної оцінки, після 2030 року механізм ціноутворення повністю ринковий;
- іноземці можуть лише успадковувати ділянки, а купівля-продаж можлива тільки після всеукраїнського референдуму;
- не можуть бути учасниками особи, визначені як учасники терористичних організацій, громадяни країни-агресора, а також юридичні особи, які мають відношення до офшорних зон тощо [24].

Загалом, за результатами оцінки діючого організаційно-правового забезпечення управління землекористуванням в Україні визначено і обґрунтовано чотири стратегічні цілі державної політики регулювання земельних відносин в Україні, зокрема:

- 1) реформування відносин власності на землю;
- 2) облік і вартісна оцінка земельних ресурсів як національного багатства;
- 3) організація ефективного управління земельними відносинами;
- 4) раціоналізація землекористування та охорона земель.

У рамках стратегічних цілей представлено: операційні завдання; концептуальні підходи до вироблення стратегії державного регулювання

земельних відносин; реалізацію заходів у сфері розвитку земельних відносин, які необхідно проводити у 2020-2028 рр. поетапно.

Проаналізовано досвід європейських країн у сфері земельного обігу. Як показує досвід європейських країн, створення земельного ринку не має бути самоціллю. Земельний ринок має відображати інтереси усіх учасників земельних відносин, що у результаті буде призводити до створення ефективної економічної системи у сфері земельних відносин. При цьому, формування ефективного земельного ринку є ключовим фактором економічного зростання.

На основі проведеного аналізу, можна виокремити невід'ємні складові стабільного та ефективного функціонування ринку земель у країнах ЄС:

- а) ефективне державне регулювання земельних відносин;
- б) оптимізований земельний кадастр – створена система управління земельними ресурсами (СУЗР);
- в) спеціалізовані земельні установи;
- г) ринковий механізм оцінки землі та розвинена ринкова інфраструктура;
- д) прозорі орендні відносини;
- е) контроль за охороною земель.

Розглянемо приклад формування земельного ринку молодих членів ЄС (на прикладі Румунії), які мали подібну до української модель розвитку аграрного сектору економіки (колективна або радгоспна система виробництва), та почала проводити земельну реформу на початку 1990-х років минулого століття.

Таким чином, практика формування земельного ринку у європейських країнах є досить корисною для побудови ефективної стратегії земельного ринку в Україні. Слід враховувати і те, що неможливо лише скопіювати досвід європейських країн для досягнення сталого розвитку та аналогічних соціально-економічних показників, які нині мають країни ЄС.

Проаналізовано особливості землекористування малих форм господарювання та орендних земельних відносин. Нині постає завдання створити повноцінне життєве середовище у сільській місцевості, що дасть змогу

частково реалізувати зобов'язання держави щодо створення повноцінного життєвого середовища у сільській місцевості, а це передбачатиме:

- оздоровлення демографічної ситуації у сільських поселеннях;
- забезпечення соціальної облаштованості агроформувань, сільських громад, їхніх територій на рівні, привабливому для проживання та праці насамперед для молоді;
- створення нових, у тому числі високопрестижних, робочих місць і зменшення на цій основі безробіття та міграційних процесів між селом і містом та за межі країни;
- формування середнього класу на селі;
- підвищення ефективності праці селян у всіх сферах їхньої трудової діяльності, насамперед у сільському господарстві;
- підвищення оплати праці й реальних сукупних доходів зайнятих у сільському господарстві;
- поліпшення соціально-психологічного клімату в сільській місцевості та в аграрному секторі економіки.

Таким чином, серед основних негативних факторів, що уповільнюють формування земельних відносин між суб'єктами МФГ можна виділити наступні:

- 1) форма власності трансформувалася з державної переважно у приватну;
- 2) агропромисловий комплекс втратив науково-професійну основу;
- 3) масові порушення порядку приватизації землі та майна при визначенні чинників, критеріїв і закономірностей стратифікації сільських територій;
- 4) порушення економічних складових організації сільськогосподарського виробництва у процесі реформування;
- 5) концентрація ресурсів в руках нечисленної групи сільського населення.

Враховуючи численні дослідження сучасних науковців, зокрема А. Сава та О. Олійник, авторами підсумовані загрози та можливості формування ринку сільськогосподарських земель для різних суб'єктів земельних відносин – у форматі SWOT-аналізу (Додаток Б).

Таким чином, беручи до уваги малий та середній бізнес, а саме власників паїв, можна підсумувати наступні можливості при створенні ринку с/г земель:

- 1) малі форми господарства стати повноцінним ринковим суб'єктом та учасником земельних ринкових відосин;
 - 2) продати, обміняти чи купити земельну ділянку;
 - 3) отримати дохід від продажу землі, передаючи її у власність потенційно більш ефективному власнику;
 - 4) отримувати орендну плату за ринкової вартості землі;
 - 5) або обробляти землю самостійно за сприятливих ринкових умов. 1)
- стати повноцінним учасником земельних ринкових відосин;
- 2) мати першочергове право як орендар придбати орендовану земельну ділянку;
 - 3) отримати у власність землю для довгострокових проектів у сфері сільського господарства;
 - 4) за умов розвитку фінансово-банківської системи залучати кредити під заставу землі та гарантії держави.

Світова практика свідчить, що найважливішими складовими ринку землі є орендні й іпотечні відносини. Тому в Україні слід очікувати швидкого розвитку орендних відносин і застави землі на початкових стадіях ринкових земельних відносин, а не її масової купівлі-продажу». Нині стратегічним завданням держави є удосконалення земельно-орендних відносин та забезпечення раціонального використання та охорони земель, збереження їхньої родючості.

Учені зазначають, що мінімальний термін оренди земельною паю має бути 10 років, що дає можливість належним чином провести землевпорядні роботи. Формування ринку землі – завершальна стадія земельної реформи, тому для цього потрібно побудувати ефективну інфраструктуру. Ринок землі повинен функціонувати на основі соціальної справедливості, забезпечення державних, суспільних і чесних інтересів, законності, ефективності, прозорості й відкритості.

У Додатку Б (SWOT-аналіз можливостей і загроз формування с\г ринку) розглянуто наслідки формування с\г ринку для орендарів та орендодавців. Можна прослідкувати, що для власників земельних ділянок та орендарів відкриваються наступні можливості:

1) власники земель зможуть отримувати отримувати орендну плату за ринкової вартості землі, тобто прогнозовано більший дохід за врегульованної та справедливої вартості землі;

2) орендарі та орендодавці зможуть стати повноцінними учасниками земельних ринкових відносин;

2) законний захист бізнесу, який виступає у ролі орендаря: мати першочергове право як орендар придбати орендовану земельну ділянку;

3) можливість отримати у власність землю для довгострокових проектів у сфері сільського господарства, такі як виноградарство, тваринництво та ін.;

4) за умов розвитку фінансово-банківської системи з'явиться можливість залучати кредити під заставу землі та гарантії держави.

Ураховуючи генезу становлення й розвитку ринку землі в Україні, можна зробити висновок, що у сфері договірних орендних відносин земельних ділянок повинні бути створені вигідні умови як для ведення бізнесу орендарем, так і для отримання прибутку землевласником. Кожен землевласник мусить обов'язково прописувати умови, що після використання його земельної ділянки орендарем земля має залишатися родючою та прибутковою. Необхідно створити підтримку держави щодо конкурентних відносин на ринку землі, що сприятиме створенню вигідних умов для всіх учасників орендних відносин, більшого прибутку, дбайливішого використання орендованої землі.

Досліджено проблеми ринкової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Таким чином, головною проблемою для впровадження ринку земель сільськогосподарського призначення є нормативна грошова оцінка земель. За своєю природою вона повинна враховувати ряд чинників, таких як родючість, розташування, інфраструктура тощо.

Проте в більшості випадків вона об'єктивно занижена. Від середньої ринкової ціни по Україні в даний момент нормативна оцінка відрізняється на 50-60%, проте в деяких регіонах вона менша майже вдвічі. Занижується нормативна грошова оцінка з метою зниження орендних та податкових платежів, які за діючим законодавством напряду залежать від неї.

Багаторічна практика організації використання земель свідчить, що об'єктивний процес функціонування землі базується на аналізі й оцінці продуктивності земель, ефективності їх використання і доходності. Тому різні аспекти економічної оцінки земель повинні відображати такі показники: урожайність культур або вартість валової продукції; окупність витрат; диференціальний доход.

Сучасний етап розвитку оціночної діяльності в Україні характеризується адаптацією до міжнародних стандартів, принципів оцінювання. Аналіз міжнародних, європейських, національних стандартів деяких країн (Російської Федерації, США), а також наукових робіт вітчизняних фахівців землеоціночної діяльності надав можливість виділити найпоширеніші, основні види вартостей земельних ділянок, які слід визначати під час проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, а саме: ринкову вартість, вартість у використанні, інвестиційну, ліквідаційну, страхову, споживчу та спеціальну вартість.

Підвищення об'єктивності оцінки земельних ресурсів має бути базою для формування земельного ринку в Україні, що забезпечить його функціонування на засадах сталого розвитку.

Удосконалено та надано рекомендації щодо регулювання земельних відносин в Україні. Вказано основні показники функціональної результативності державної політики регулювання земельних відносин, серед яких:

- встановлення основ державної політики регулювання земельних відносин; встановлення обмежень прав власників, користувачів, землевласників та орендарів земельних ділянок, а також їх захисту;

- державне управління моніторингом земель, земельний контроль, землеустрій та веденням державного земельного кадастру;
- встановлення порядку вилучення земельних ділянок, в тому числі шляхом викупу для державних і муніципальних потреб;
- розробка і реалізація державних програм використання і охорони земель.

З огляду на це, органи публічної влади у сфері реалізації державної політики регулювання земельних відносин мають забезпечувати структурну діяльність у сфері оптимізації ринку землі в умовах кризи.

Земельний контроль (нагляд) являє собою діяльність уповноважених органів, яка спрямована на попередження, виявлення та припинення порушень органами публічної влади та юридичними особами, їх керівниками та іншими посадовими особами, індивідуальними підприємцями, їх уповноваженими та громадянами вимог, встановлених земельним законодавством, шляхом організації та проведення перевірок зазначених осіб, вжиття передбачених законодавством заходів щодо усунення наслідків виявлених порушень та систематичного спостереження за виконанням вимог земельного законодавства, аналізу та прогнозування стану виконання вимог земельного законодавства.

Досвід Європейського Союзу, а також багатьох інших розвинених країн підтверджує, що для забезпечення ефективного функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення необхідно також створити спеціалізовану фінансову установу, якою має стати Державний земельний фонд, який буде виконувати функції регулятора ринку та розпорядника державних сільськогосподарських земель, здійснюватиме фінансово-кредитну діяльність, підтримку малих та середніх фермерських, сільськогосподарських підприємств.

Отже, першочерговим завданням у сфері регулювання державної земельної політики є досконалення її інституційного розвитку, шляхом:

- формування системи інститутів і структури органів управління земельними ресурсами та земельними відносинами, в тім числі формування

збалансованих державних, комунальних і громадських управлінських рівнів на користь споживачів послуг (громадян і юридичних осіб), які б функціонували на принципах «єдиного вікна», одномоментного надання послуг, плановості і зональності, вільного доступу до земельного ресурсу через торги й аукціони;

- створити в ОДА департаменти охорони земель і ґрунтів, моніторингу ґрунтів та Державний фонд особливо цінних орних земель, вивівши територіальні органи земельних ресурсів зі складу Держгеокадастру і підпорядкувавши безпосередньо обласним та районним органам виконавчої влади, що ліквідує бюрократичну корупційну вертикаль і спрямує функції управління від центру до територій;

- децентралізація управління та докорінна зміна функцій територіальних структур, допоможе врахувати особливості окремих територій на користь інтересів регіонів, окремих громад та громадян.

Завершення суспільно значущої земельної й аграрної реформи стане реальним тоді, коли буде правильно визначено стратегію і тактику розвитку земельних відносин та сформовано Державну програму, визначено організаційно-економічні й інституційні зміни та профінансовано основні заходи реформи не тільки на державному, а й на місцевому рівнях.

Систематичне проведення державної оцінки земель у системі державного земельного кадастру дозволить створити механізми, що забезпечать проведення більш раціональної податкової й інвестиційної політики держави, підвищити ефективність управління земельними ресурсами України, що в результаті забезпечуватиме збільшення дохідної частини бюджетів органів місцевого самоврядування і сприятиме якісному вирішенню соціально-економічних проблем територіальної громади.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Eurostat. Economic accounts for agriculture - agricultural income 2010-2019. – URL: <https://ec.europa.eu/eurostat>.
2. Зінчук, Т. О., В. Є. Данкевич. Європейський досвід формування ринку сільськогосподарських земель. *Економіка АПК* 12 (2016): 84-92.
3. Ciaian, Pavel, et al. *Institutional factors affecting agricultural land markets*. No. 545-2016-38722. 2012.
4. Месель-Веселяк, В. Я. Реформування аграрного сектора економіки України (здобутки проблеми, вирішення). *Вісник економічної науки України* (2010).
5. Агрополіт. Земельна реформа нових країн-членів ЄС. 2017. – URL: <https://agropolit.com/spetsproekty/272-zemelna-reforma-novih-krayin-chleniv-yes--dosvid-rumuniyi>.
6. Паньків, З. П. Земельні ресурси: Навчальний посібник. *Видавничий центр ЛНУ імені Івана Франка* (2008).
7. Герасимов, Олег. *Державна політика регулювання земельних відносин в умовах ресурсних обмежень*. Diss. 2019.
8. Постулін, Ос. "Державна політика регулювання земельних відносин як структурна умова розвитку ринку землі в умовах кризи." *Економіка Та Держава* 1.4 (12) (2019): 95-95.
9. Кочанов М.А. Концептуальные основы совершенствования государственного управления земельными ресурсами / М.А. Кочанов, Я.Е. Давыдова. *Агропродовольственная политика* . 2015. No 9. С. 33-36.
10. Козлова С.В. Система управления земельными ресурсами страны. *Вопросы экономики и права*. 2017. No34. С. 231-234.

11. Фокіна, С. В., and О. Ю. Арнаутова. "ЗАКОНОДАВЧІ ЗАСАДИ ЩОДО ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ." *Редакційна колегія: ОГ Бондар, доктор юридичних наук, професор* (2020): 356.

12. Галушкіна Т.П. Економіка природокористування: навч. Посіб. – Харків: Бурун Книга, 2016. – 479 с.

13. Проект Закону "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення" – URL:<https://rada.gov.ua/news/Novyny/184375.html>.

14. Сава, А., Олійник, О., & Довгань, О. (2020). Оцінка можливостей і загроз продажу земель сільськогосподарського призначення.

15. Земельний кодекс України № 2768-III (в редакції від 21.02.2020 р.). – URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.

16. Шарий, Г. І., Зось-Кіор, М. В., & Кирилюк, І. М. (2020). Інституційна модель земельних відносин в Україні. *Вісник Черкаського національного університету імені Богдана Хмельницького. Серія Економічні науки*, (2), 107-116.

17. Кузьменко, Ю. В. АДМІНІСТРАТИВНО-ПРАВОВИЙ АСПЕКТ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН. *Випуск 13 Частина*, 118.

18. Декларация министров по вопросам окружающей среды региона Европейской экономической комиссии Организации Объединенных Наций (ЕЭК/ООН): міжнародний документ від 25 жовтня 1995 року, Софія. – URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/995>.

19. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» від 06.09.2012 р. № 5245-VI зі змінами та доповненнями. – URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/5245-17>.

20. Державна політика : підручник /Нац. акад. держ. упр. при Президентові України [ред. кол. : Ю. В. Ковбасюк (голова), К. О. Ващенко (заст. голови), Ю. П. Сурмін (заст. голови) [та ін.]. –Київ : НАДУ, 2014. – 448 с.

21. Гой В.В. Особливості грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні - *Бізнес Інформ*. (2011): № 3. С. 100–103.
22. Збарський, В. К., and Д. В. Грибова. "Малі форми господарювання як середовище формування середнього класу на селі." (2019).
23. Кузьменко, Юлія Василівна. "АДМІНІСТРАТИВНО-ПРАВОВИЙ АСПЕКТ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН." *Випуск 13 Частина*: 118.
24. Ланченко, Євгеній. "РОЗВИТОК ЗЕМЕЛЬНО-ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН У АГРАРНІЙ СФЕРІ." *Редакц. колегія* (2019): 167.
25. Ткаченко, В. В. "ОСНОВНІ ПОКАЗНИКИ ОЦІНКИ ЗЕМЛІ ЯК НЕВІД'ЄМНИЙ СКЛАДНИК ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ В УКРАЇНІ." *Економічний простір* 154 (2020): 125-129.
26. Дубас Р.Г. Економіка природокористування : навчальний посібник. Київ : КНТ, 2008. 448 с.
27. Ліщук В.І., Московчук А.Т., Ліщук М.Є. Грошова оцінка землі як інструмент сталого землекористування. Економічний форум. 2016. No 1. С. 109–115
28. Закон України «Про оцінку земель». Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV. – URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>.
29. Сайт Держжоргкадастру – URL:<https://land.gov.ua/>.
30. Ступень М.Г. Оцінка земель : навчальний посібник. Львів : Новий Світ – 2000, 2006. 308 с
31. Земельна реформа 2020 – не мораторієм єдиним. Eucon Legal Group : вебсайт. URL : <https://eucon.ua/zemel-na-reforma-2020-ne-moratoriyem-yedy-ny-m/> (дата звернення: 20.04.2020).
32. Степаненко, Т. О. "Теоретичні положення оцінки земель як основа економічного регулювання земельних відносин." *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія: Економіка і менеджмент* 20 (2016): 69-72.

33. Лазаренко, І. С., and С. В. Степенко. "Ринок земель сільськогосподарського призначення: ціни та вигода для держави." *Актуальні проблеми економіки та управління* 14 (2020).

34. Фокіна, С. В., & Арнаутова, О. Ю. (2020). ЗАКОНОДАВЧІ ЗАСАДИ ЩОДО ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ. *Редакційна колегія: ОГ Бондар, доктор юридичних наук, професор*, 356.

35. Дробот, А. Г., and О. В. Лазарева. "ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНИЙ МЕХАНІЗМ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН ОРГАНАМИ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ В УКРАЇНІ." *Публічне управління та адміністрування у процесах економічних реформ: збірник тез доповідей IV Всеукраїнської науково-практичної Інтернет-конференції з дистанційною участю, Том I, 11 листопада 2020 р.–Херсон: ДВНЗ «ХДАУ», 2020.–303 с.*

36. Триснюк, Марія. "Окремі аспекти реформування місцевого управління земельними ресурсами." (2020).

37. Третяк А.М. Землеустрій в Україні: теорія, методологія: монографія. Херсон: Грінь Д.С., 2013. 650 с.

38. Волошин, С. І. "Державне регулювання земельних відносин: теоретико-практичні аспекти." (2019).

39. Polska, L. "ШЛЯХИ УДОСКОНАЛЕННЯ ОРГАНІЗАЦІЙНО-ФУНКЦІОНАЛЬНОЇ СТРУКТУРИ ОРГАНІВ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ." *Theory and Practice of Public Administration* 2.69 (2020): 224-232.

40. Vitikainen A. An Overview of Land Consolidation in Europe - *Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research*. (2017). № 1. С. 25-44.

41. Улезько А. В. Земельные ресурсы сельского хозяйства: управление воспроизводством и экономическая оценка потенциала : 192 монография. А.В. Улезько, В.Э. Юшкова, А.А. Тютюников. Воронеж: Издательско-полиграфический центр «Научная книга», 2014. – 176 с.

42. Про угоди щодо відчуження земельної частки (паю) : Закон України від 18 січня 2001 р. № 2242-III // Відомості Верховної Ради – 2001 - № 11 – Ст 55.

43. Про схвалення Концепції Державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року. Розпорядження Кабінету Міністрів України від 17 червня 2009 р. 743-р – URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws>.

44. Про схвалення Концепції Державної цільової програми розвитку аграрного сектору економіки на період до 2022 року <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1437-2015-%D1%80>.

45. Латинін М. А. Організаційно-правове забезпечення державного регулювання земельних відносин в аграрному секторі економіки України – М. А. Латинін, А. С. Чернятин. – URL: <http://www.nbu.gov.ua/ejournals/DeBu/2007-2/doc/2/07.pdf>.

Декларація
академічної доброчесності
здобувача вищої освіти ЗНУ

Я Можайська Крістіна Олексіївна, студентка 2 курсу магістратури, форми навчання денна, факультету економічного, спеціальності 051 «Економіка», адреса електронної пошти mortrrr@gmail.com:

підтверджую, що написана мною кваліфікаційна робота на тему «Формування ринку землі в Україні в контексті євроекономічної інтеграції» відповідає вимогам академічної доброчесності та не містить порушень, що визначені у ст. 42 Закону України «Про освіту», зі змістом яких ознайомена;

- заявляю, що надана мною для перевірки електронна версія роботи є ідентичною її друкованій версії;
- згодна на перевірку моєї роботи на відповідність критеріям *академічної доброчесності у будь-який спосіб, у тому числі за допомогою Інтернет-системи*, а також на архівування роботи в базі даних цієї системи.

Дата _____ Підпис _____ ПІБ (студент)Можайська К.О.

Дата _____ Підпис _____ ПІБ (науковий керівник)Колобердянко І.І.

Отчет о проверке на заимствования №1



Автор: mortrrr@gmail.com / ID: 6847861
 Проверяющий: (mortrrr@gmail.com / ID: 6847861)
 Отчет предоставлен сервисом «Антиплагиат»- <http://users.antiplagiat.ru>

ИНФОРМАЦИЯ О ДОКУМЕНТЕ

№ документа: 6
 Начало загрузки: 09.12.2020 16:38:30
 Длительность загрузки: 00:00:02
 Имя исходного файла: !ДИДПЛОМ.pdf
 Название документа: !ДИДПЛОМ
 Размер текста: 109 кБ
 Символов в тексте: 111494
 Слов в тексте: 13092
 Число предложений: 720

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОТЧЕТЕ

Последний готовый отчет (ред.)
 Начало проверки: 09.12.2020 16:38:33
 Длительность проверки: 00:00:14
 Комментарии: не указано
 Модули поиска: Модуль поиска Интернет



ЗАИМСТВОВАНИЯ
 24,95%

САМОЦИТИРОВАНИЯ
 0%

ЦИТИРОВАНИЯ
 0%

ОРИГИНАЛЬНОСТЬ
 75,05%

Заимствования — доля всех найденных текстовых пересечений, за исключением тех, которые система отнесла к цитированиям, по отношению к общему объему документа.
 Самоцитирования — доля фрагментов текста проверяемого документа, совпадающий или почти совпадающий с фрагментом текста источника, автором или соавтором которого является автор проверяемого документа, по отношению к общему объему документа.
 Цитирования — доля текстовых пересечений, которые не являются авторскими, но система посчитала их использование корректным, по отношению к общему объему документа. Сюда относятся оформленные по ГОСТу цитаты; общеупотребительные выражения; фрагменты текста, найденные в источниках из коллекций нормативно-правовой документации.
 Текстовое пересечение — фрагмент текста проверяемого документа, совпадающий или почти совпадающий с фрагментом текста источника.
 Источник — документ, проиндексированный в системе и содержащийся в модуле поиска, по которому проводится проверка.
 Оригинальность — доля фрагментов текста проверяемого документа, не обнаруженных ни в одном источнике, по которым шла проверка, по отношению к общему объему документа.
 Заимствования, самоцитирования, цитирования и оригинальность являются отдельными показателями и в сумме дают 100%, что соответствует всему тексту проверяемого документа.
 Обращаем Ваше внимание, что система находит текстовые пересечения проверяемого документа с проиндексированными в системе текстовыми источниками. При этом система является вспомогательным инструментом, определение корректности и правомерности заимствований или цитирований, а также авторства текстовых фрагментов проверяемого документа остается в компетенции проверяющего.

| № | Доля в отчете | Источник | Ссылка | Актуален на | Модуль поиска |
|------|---------------|--|---|-------------|------------------------|
| [01] | 4,91% | Закон №552-IX от 31.03.2020, Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов о... | http://search.ligazakon.ua | 12 Авг 2020 | Модуль поиска Интернет |
| [02] | 0,08% | Проект закону України №2178-10 от 30.03.2020, Про внесення змін до деяких законодавчих актів Ук... | http://search.ligazakon.ua | 12 Авг 2020 | Модуль поиска Интернет |
| [03] | 1,13% | Проект закону України №2178-10 от 03.01.2020, Про внесення змін до деяких законодавчих актів Ук... | http://search.ligazakon.ua | 12 Авг 2020 | Модуль поиска Интернет |

Еще источников: 17
 Еще заимствований: 18,81%

Додаток А

**ЗАКОН УКРАЇНИ****Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення****(Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2020, № 20, ст.142)**

Стаття 130. Набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення

1. Набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть:

- а) громадяни України;
- б) юридичні особи України, створені і зареєстровані за законодавством України, учасниками (акціонерами, членами) яких є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади;
- в) територіальні громади;
- г) держава.

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

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

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

За будь-яких умов, у тому числі у разі схвалення на референдумі рішення, визначеного абзацом восьмим цієї частини, забороняється набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення:

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина України не може перевищувати десяти тисяч гектарів. Загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності юридичної особи (крім банків) не може перевищувати загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які можуть перебувати у власності всіх її учасників (членів, акціонерів), але не більше десяти тисяч гектарів. При цьому, якщо громадянину України належить право власності на частку у статутному (складеному) капіталі, у пайовому фонді юридичної особи або лише на окремі акції, паї, для цілей цієї статті вважається, що такому громадянину, крім земельних ділянок, що належать йому на праві власності, також належить право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення загальною площею, що дорівнює площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності юридичної особи, учасником (членом, акціонером) якої він є, помноженої на розмір частки такого громадянина, вираженої у відсотках, у статутному (складеному) капіталі, пайовому фонді цієї юридичної особи.

3. Порушення вимог частин першої і другої цієї статті є підставою для визнання правочину, за яким набувається право власності на земельну ділянку, недійсним, а також для конфіскації земельної ділянки.

4. Порядок здійснення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним цією статтею, затверджується Кабінетом Міністрів України.

5. Розрахунки, пов'язані із сплатою ціни земельних ділянок сільськогосподарського призначення за цивільно-правовими угодами, проводяться в безготівковій формі.

6. Не допускається набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення за відплатними договорами у разі відсутності у набувача права власності документів, які підтверджують джерела походження коштів або інших активів, за рахунок яких набувається таке право.

7. Продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності забороняється.

Додаток Б

| МОЖЛИВОСТІ | | |
|---|---|--|
| Малі форми господарства (власники паїв) | Бізнес (орендарі) | Держава |
| <p>1) стати повноцінним ринковим суб'єктом та учасником земельних ринкових відосин;</p> <p>2) продати, обміняти чи купити земельну ділянку;</p> <p>3) отримати дохід від продажу землі, передаючи її у власність потенційно більш ефективному власнику;</p> <p>4) отримувати орендну плату за ринкової вартості землі;</p> <p>5) або обробляти землю самостійно за сприятливих ринкових умов.</p> | <p>1) стати повноцінним учасником земельних ринкових відосин;</p> <p>2) мати першочергове право як орендар придбати орендовану земельну ділянку;</p> <p>3) отримати у власність землю для довгострокових проектів у сфері сільського господарства;</p> <p>4) за умов розвитку фінансово-банківської системи залучати кредити під заставу землі та гарантії держави.</p> | <p>1) суб'єктам державної влади та органам місцевого самоврядування стати учасником ринку з правом придбавати землю;</p> <p>2) як розпорядники землі здавати на аукціоні земельні ділянки в оренду, в т.ч. довгострокову;</p> <p>3) отримувати додаткові доходи місцевого бюджету із оренди чи продажу землі;</p> <p>4) здійснювати контроль за використанням землі та дотриманням чинного законодавства: земельного, господарського, фінансового та екологічного.</p> |
| ЗАГРОЗИ | | |
| Малі форми господарства (власники паїв) | Бізнес (орендарі) | Держава |
| <p>1) зобов'язати продати земельну ділянку, якщо більшість власників на одному масиві це уже зробили;</p> <p>2) продати земельну ділянку лише наявному орендодавцю;</p> <p>3) недоотримати грошовий дохід від продажу землі через низьку ринкову ціну.</p> | <p>1) дострокове розірвання договору оренди через продаж паю іншій особі;</p> <p>2) мати обмежене право придбати усі земельні ділянки, які є в оренді;</p> <p>3) бути позбавленим першочергового права як орендаря придбати земельну ділянку;</p> <p>4) відсутність залучати "дешеві" кредити для купівлі під її заставу та гарантії держави.</p> | <p>1) відсутність державного земельного банку для організації викупу землі у державну чи комунальну власність;</p> <p>2) самостійно розпоряджатися землею;</p> <p>3) неможливість здійснювати контроль за використанням земель усіма учасниками ринку;</p> <p>4) відсутність власних бюджетних коштів для купівлі земельних ділянок.</p> |

Джерело: складено автором на основі [14]