

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ДВНЗ «ДОНЕЦЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ТЕХНІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ»
НАВЧАЛЬНО-НАУКОВИЙ ІНСТИТУТ ПІСЛЯДИПЛОМНОЇ ОСВІТИ
МАГІСТРАТУРА ДЕРЖАВНОГО УПРАВЛІННЯ

Допущений до захисту
Директор ННПО,
Ганич О.А. _____

« ____ » _____ 20__ р.

Випускна кваліфікаційна робота

_____магістр_____
(освітній ступінь підготовки)

на тему **ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ ВОЛОДІННЯ ТА**
ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ У СІЛЬСЬКОМУ
ГОСПОДАРСТВІ УКРАЇНИ

Виконала: студентка ІІІ курсу, групи ДС 22-19 А
(шифр групи)

напряму підготовки (спеціальності) _____

Галузь знань «**Управління та адміністрування**»

Спеціальність **281 «Публічне управління та адміністрування»**

_____ (шифр і назва напряму підготовки, спеціальності)

_____ Соколова О.І. _____
(прізвище та ініціали) (підпис)

Керівник зав. каф. економіки підприємства,
д.е.н., проф. Хобта В.М. _____
(посада, науковий ступінь, вчене звання, прізвище та ініціали) (підпис)

Рецензент кандидат економічних наук, доцент, доц. кафедри управління і
фінансово-економічної безпеки ДНВЗ «ДонНТУ» Мирошніченко Г.Б.
(посада, науковий ступінь, вчене звання, прізвище та ініціали) (підпис)

Засвідчую, що у цій випускній кваліфікаційній
роботі немає запозичень з праць
інших авторів без відповідних посилань.

Студент _____
(підпис)

Покровськ – 2020 р.

АНОТАЦІЯ

Соколова О. І. ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ ВОЛОДІННЯ ТА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ У СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ УКРАЇНИ / Випускна кваліфікаційна робота на здобуття освітнього ступеня магістра за спеціальністю 281 «Публічне управління та адміністрування» - ДВНЗ ДонНТУ, Покровськ, 2020.

В дипломній роботі здійснено розвинення теоретико-методичних засад визначення змісту та сутності пріоритетних напрямів удосконалення державної політики у сфері регулювання володіння та використання земельних ресурсів у сільському господарстві України. Розвинуто понятійний апарат щодо сутності земельних ресурсів, їх роль у житті суспільства. Уточнено організаційно-економічні основи трансформаційних процесів регулювання землеволодіння та землекористування в Україні. Визначено особливості розвитку земельних відносин у сільському господарстві. Проаналізовано стан володіння та використання земельних ресурсів держав. Висвітлено регіональні особливості володіння та використання земельних ресурсів у сільському господарстві України. Систематизовано принципи та функції земельного адміністрування. Упорядковано процедуру нормативної грошової оцінки земель як інструмент регуляторної політики у сфері використання земельних ресурсів. Визначено особливості формування багатоцільового кадастру та інфраструктури просторових даних. Уточнено порядок регулювання процедури безоплатної передачі земельних ділянок громадянам. Удосконалено складові механізму функціонування ринку земель в Україні. Систематизовано коло проблем, що стримують розвиток ринку землі в Україні та надано рекомендації щодо розвитку інфраструктури ринку земель в Україні.

Ключові слова: ДЕРЖАВНА ПОЛІТИКА, СІЛЬСЬКЕ ГОСПОДАРСТВО, УДОСКОНАЛЕННЯ, ЕФЕКТИВНІСТЬ, РИНОК ЗЕМЕЛЬ, ЗЕМЕЛЬНІ ВІДНОСИНИ, ЗЕМЕЛЬНЕ АДМІНІСТРУВАННЯ.

Список публікацій здобувача:

1. Соколова О. І. УДОСКОНАЛЕННЯ ПРОЦЕДУРИ ПРОВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ АУКЦІОНІВ В УКРАЇНІ / О. І. Соколова, В.М.Хобта / Матеріали Всеукраїнської наукової конференції студентів та молодих науковців «Актуальні проблеми сучасної економіки та підприємництва». – Покровськ: ДонНТУ, 2020. – 146 с. – 131-137.

SUMMARY

Sokolova O.I. STATE REGULATION OF OWNERSHIP AND USE OF LAND RESOURCES IN AGRICULTURE OF UKRAINE / Graduation qualifying

work for obtaining an educational degree “Master” in specialty 281 "Public management and administration " – DonNTU, Pokrovsky, 2020.

In the master’s thesis the development of theoretical and methodical bases of definition of the maintenance and essence of priority directions of perfection of the state policy in the field of regulation of possession and use of land resources in agriculture of Ukraine is carried out. The conceptual apparatus on the essence of land resources, their role in society is developed. The organizational and economic bases of transformational processes of land tenure and land use regulation in Ukraine are specified. Peculiarities of land relations development in agriculture are determined. The state of ownership and use of land resources of states is analyzed. The regional features of ownership and use of land resources in agriculture of Ukraine are highlighted. The principles and functions of land administration are systematized. The procedure of normative monetary valuation of lands as an instrument of regulatory policy in the field of land use has been streamlined. Peculiarities of multi-purpose cadastre formation and spatial data infrastructure are determined. The procedure for regulating the procedure of free transfer of land plots to citizens has been clarified. The components of the mechanism of land market functioning in Ukraine have been improved. The range of problems that hinder the development of the land market in Ukraine is systematized and recommendations for the development of land market infrastructure in Ukraine are provided.

Key words: PUBLIC POLICY, AGRICULTURE, IMPROVEMENT, EFFICIENCY, LAND MARKET, LAND RELATIONS, LAND ADMINISTRATION.

Publication list:

1. Sokolova O.I. IMPROVEMENT OF THE PROCEDURE OF LAND AUCTIONS IN UKRAINE / O.I. Sokolova, V.M. Khobta / Proceedings of the All-Ukrainian scientific conference of students and young scientists "Actual problems of modern economy". - Pokrovsk: DonNTU, 2020. - 146 p. - 131-137.

ЗМІСТ

ВСТУП	7
1 ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ РЕГУЛЮВАННЯ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН У СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ УКРАЇНИ	11
1.1 Сутність земельних ресурсів, їх роль у житті суспільства	11
1.2 Організаційно-економічні основи трансформаційних процесів регулювання землеволодіння та землекористування в Україні	16
1.3 Особливості розвитку земельних відносин у сільському господарстві	25
2 СУЧАСНІ МЕХАНІЗМИ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ	37
2.1 Аналіз стану володіння та використання земельних ресурсів держави	37
2.2 Регіональні особливості володіння та використання земельних ресурсів у сільському господарстві України	45
2.3 Принципи та функції земельного адміністрування	51
2.4 Нормативна грошова оцінка земель як інструмент регуляторної політики у сфері використання земельних ресурсів	
2.5 Багатоцільовий кадастр та інфраструктура просторових даних	
3. НАПРЯМКИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН У СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ В УКРАЇНІ	58
3.1 Регулювання процедури безоплатної передачі земельних ділянок громадянам	58
3.2 Механізм функціонування ринку земель в Україні	63
3.3 Розвиток інфраструктури ринку земель в Україні	74
ВИСНОВКИ	79
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	82
ДОДАТКИ	88

ВСТУП

Актуальність теми. Центральним аспектом сучасної економіки України є формування впорядкованого ринку землі. Слід визнати той факт, що розвиток приватної власності на землю в Україні став непевним і тривалим. Введення мораторію на продаж сільськогосподарських земель поставило низку невирішених проблем у питанні нерозвиненості ринкової інфраструктури та земельних відносин. Не менш важливим є той факт, що довіра громадськості до влади знаходиться на низькому рівні. Надмірний рівень корупції став основною причиною психологічних переконань у свідомості населення. Це у свою чергу ще більше посилює поляризацію доходів України. Іншими словами, успішне формування та розвиток сільськогосподарських угідь залежить від сукупності різних факторів, врахування яких є основою для успішного розвитку аграрного сектору загалом. Це стало причиною того, що в Україні відсутнє сприятливе середовище для формування ринку землі.

Метою випускної кваліфікаційної роботи є розвинути теоретико-методичних засад визначення змісту та сутності пріоритетних напрямів удосконалення державної політики у сфері регулювання володіння та використання земельних ресурсів у сільському господарстві України.

Об'єктом дослідження є складові процедури регулювання володіння та використання земельних ресурсів у сільському господарстві України.

Предметом дослідження є теоретичні та прикладні аспекти регулювання володіння та використання земельних ресурсів у сільському господарстві України.

Для досягнення поставленої мети в роботі поставлено та вирішено наступні завдання. В дипломній деталізовано сутність земельних ресурсів, визначено їх роль у житті суспільства. Достатньо глибоко розкрито організаційно-економічні основи трансформаційних процесів регулювання землеволодіння та землекористування в Україні. Автором уточнено специфіку

та особливості розвитку земельних відносин у сільському господарстві. Виконано аналіз стану та динаміки змін у системі володіння та використання земельних ресурсів держав. Надано характеристику регіональним особливостям володіння та використання земельних ресурсів у сільському господарстві України на прикладі Донецької області. Систематизовано принципи та функції земельного адміністрування. Визначено особливості нормативної грошової оцінки земель як інструмент регуляторної політики у сфері використання земельних ресурсів. Уточнено особливості формування та використання багатоцільового кадастру та інфраструктури просторових даних. Удосконалено рекомендації щодо регулювання процедури безоплатної передачі земельних ділянок громадянам. Удосконалено складові механізму функціонування ринку земель в Україні. Надано рекомендації щодо розвитку інфраструктури ринку земель в Україні.

Наукова новизна результатів дослідження полягає в тому, що в дипломній роботі дістали подальшого розвитку визначення змісту та сутності пріоритетних напрямів удосконалення державної політики у сфері регулювання володіння та використання земельних ресурсів у сільському господарстві України, особливістю яких є врахування різноманітності напрямів використання землі як економічного блага та врахування їх специфіки при розробці напрямів державного регулювання володіння та використання земельних ресурсів у сільському господарстві; удосконалено підходи до регулювання процедури безоплатної передачі земельних ділянок громадянам, особливістю яких є залучення зарубіжного досвіду та забезпечення комплексної грошової оцінки землі, що враховує економічні, соціальні, екологічна та інституціональні фактори формування ринку землі в Україні; уточнено особливості формування та використання багатоцільового кадастру та інфраструктури просторових даних., що засноване на ідентифікації типу земельної ділянки відповідно до господарського призначення та умов використання, продуктивності та потенційного застосування відповідно до вимог сталого розвитку.

Ступінь розробленості теми. Питання розвитку туристичної галузі в Україні досліджено у працях ряду науковців. Зокрема рекомендації з удосконалення інституціонального забезпечення розвитку земельних відносин в Украхні та Донецькій області представлено у роботах таких вчених як Любіцева О.О., Кифяк В.Ф., Мальська М.П., Дядечко Л.П., Ковальчук С.В., якими досліджено зміст туризму як соціально-економічного явища. Поглиблений аналіз умов та факторів успішності формування ринку землі в Україні, проведення приватизаційних процесів представлено у працях таких вчених як Косар Н., Фролова Г., Пестушко В., Зікеєва С., Цибух В., Ковешніков В., Ліфіренко О., Стукальська Н. та інші.

Позитивно оцінюючи внесок зазначених дослідників у питання розвитку земельних відносин України слід відмітити, що недостатньо розробленими є питання врахування територіальної специфіки земельного фонду України, практично відсутні рекомендації щодо державного адміністрування володіння та використання земельних ресурсів у сільському господарстві України, що зумовило постановку мети даної роботи, вибір кола наукових задач та методів їх вирішення.

Методи дослідження. Для всебічного та комплексного розкриття предмета дослідження та вирішення поставлених теоретичних та практичних завдань у роботі використовувалися наступні методи наукового пізнання: системний підхід, методи аналізу та синтезу, статистичний та порівняльний методи, процесний і ситуаційний підходи, функціонально-цільовий підхід.

Достовірність наукових результатів дослідження ґрунтується на використанні загальних та спеціальних законів та підходів філософії у сфері вивчення особливостей державної політики у сфері розвитку туристичної галузі, підвищення її конкурентоспроможності та привабливості. Використання зазначених методів і підходів проведення наукових досліджень сприяло досягненню поставленої мети та підготовці пропозицій щодо вдосконалення інструментарію державної політики у сфері володіння та використання земельних ресурсів у сільському господарстві України.

Практичне значення одержаних результатів. Практичне застосування наведених рекомендації з удосконалення державного регулювання володіння та використання земельних ресурсів у сільському господарстві України має практичне значення. До найбільш вагомих практичних результатів випускної роботи слід віднести наступні:

- Принципи та функції земельного адміністрування
- Регулювання процедури безоплатної передачі земельних ділянок громадянам
- Механізм функціонування ринку земель в Україні
- Розвиток інфраструктури ринку земель в Україні.

Апробація результатів дипломної роботи. Рекомендації щодо удосконалення державної політики у сфері підвищення туристичної привабливості Донецького регіону представлено у матеріалах Всеукраїнської наукової конференції студентів та молодих науковців «Актуальні проблеми сучасної економіки та підприємництва» (Покровськ, ДонНТУ, 2020).

Структура роботи зумовлена метою дослідження. Дипломна робота магістра складається зі вступу, трьох розділів, списку використаних джерел та додатків. Повний обсяг роботи 89 стор.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ РЕГУЛЮВАННЯ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН У СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ УКРАЇНИ

1.1 Сутність земельних ресурсів, їх роль у житті суспільства

Україна має чверть чорноземів у світі, і 56,6% усіх земель у країні використовується як рілля, тоді як у сусідніх повітах, таких як Молдова та Білорусь, такі сільськогосподарські угіддя займають відповідно 52% та 30% території. В Україні 7,5 відсотка сільськогосподарських угідь країн СНД, 15,1 відсотків їх орних земель, 6,2 відсотка луків та 1,6 відсотка пасовищ. Водночас Україна виробляє понад 20 відсотків зерна, зібраного в країнах СНД, і близько 25 відсотків м'яса та молока. Однак екологічні та економічні проблеми в Україні мають постійно зростаючий вплив на сільське господарство.

Націоналізоване сільське господарство не змогло вирішити проблему продовольчого забезпечення та не забезпечило жодного підвищення ефективності цього сектору економіки до рівня передових країн світу. Технократична концепція розвитку національного сільськогосподарського комплексу, заснована на кількісному зростанні технічних, гідротехнічних, меліоративних та агрохімічних факторів інтенсифікації сільськогосподарського виробництва, на застосуванні в ньому промислових технологій та максимальному використанні земельних ресурсів, не забезпечили належного підвищення його ефективності, зростання врожаю, продуктивності худоби та покращення якості продукції. Натомість це зумовило надмірно негативні антропогенні навантаження на навколишнє середовище та підірвало репродуктивні, стійкі та саморегулюючі можливості останнього.

Ведення сучасного, екологічно необґрунтованого та несумісного з біосферою сільського господарства є, по суті, руйнуванням та виснаженням

грунту та природного потенціалу загалом. Таке сільське господарство значною мірою є джерелом великої кількості хвороб, спричинених забрудненням питної води та продуктів агрохімічними речовинами, а також поганою екологічною якістю сільськогосподарської продукції. Все це, безперечно, вимагає абсолютно нового підходу до подальшого розвитку та інтенсифікації виробництва в національному сільськогосподарському комплексі, щоб забезпечити його перехід до моделі сталого, екологічно безпечного та ефективного функціонування.

Слід зауважити, що у науковій літературі подано достатню кількість визначень змісту поняття землі. Аналізуючи основні підходи можна дійти висновку про наявність певних розходжень у трактуванні (таблиця 1.1).

Таблиця 1.1 - Трактування поняття «земля» в економічній літературі

№ з/п	Трактування поняття	Автори
1	Земля – це головний (особливий) природний ресурс, який є одночасно просторовим базисом, головним засобом виробництва в сільському господарстві	Борисова В. А. [2, с. 56–57], Ткаченко Н. М. [26, с. 162], Гуцуляк Ю. Г. [6, с. 5], Фесіна Ю. Г. [28, с. 2], Сохніч А. Я. [25, с. 146], Михайлов А. М. [18, с. 116], Брадул О. М., Тимко Є. В., Жидкова Н. П. [3, с. 303], Кірейцев Г. Г. [12, с. 143], Настенко М. М., Максимчук А. О. [21, с. 312]
2	Земля є предметом праці	Маркс К. [17, с. 454], Транченко Л. В., Транченко О. М. [27, с. 95]
3	Земля – це частина навколишнього природного середовища, яка розташована на поверхні земної кори і характеризується ґрунтовим покривом, рельєфом, простором, рослинністю, надрами, водними об'єктами та місцем розташування об'єктів нерухомого майна	Дрозд О. Ю. [8, с. 25], Кухтін П. В. [14]

Виходячи зі змісту таблиці 1.1 можна запропонувати наступне визначення сутності землі. Земля представляє собою господарський ресурс та фактор виробництва, що характеризується продуктивністю та спроможністю до виробництва благ, спрямованих на задоволення потреб суспільства. Така

адміністративна та економічна інтерпретація дозволяє визначати місце та роль землі у процесах відтворення.

Перевагою наданого визначення сутності землі є достатня міра співпадіння із загальноприйнятим трактуванням змісту землі як економічного блага (рис. 1.1).

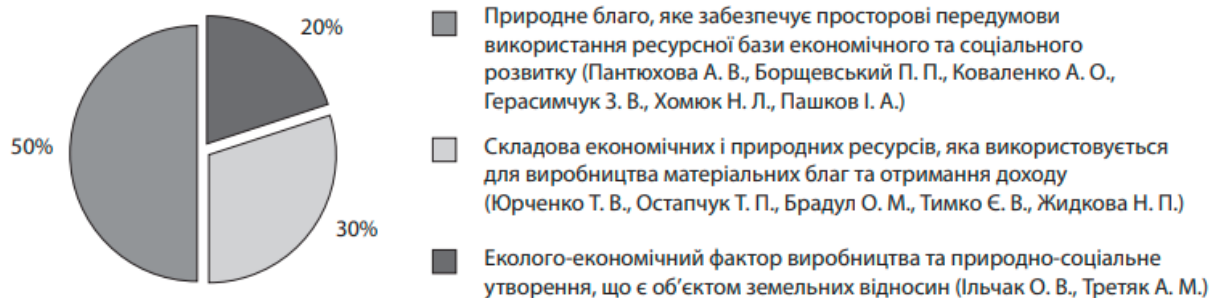


Рис. 1.1 Трактування терміна «земельні ресурси» в різних наукових джерелах

Визначаючи поняття та характер землі як одного з головних термінів економіки, воно повинно підкреслити широту та різноманітність. До земельної реформи (в умовах монополії державної власності на землю) концепція землекористування визначає лише можливі форми землекористування (тимчасово або постійно). З розвитком мультикультуралізму земельні ділянки для сільськогосподарських потреб стали передаватися підприємствам не лише у користування, але й у власність або в оренду. Тому поняття землі пропонується визначити, будучи засноване на:

- 1) визначенні земель у спільному земельному фонді як співвідношення просторової та правової частин;
- 2) розгляді землі як об'єкту права та об'єкт економічних, екологічних, міських, сільськогосподарських та інших земельних відносин;

3) розкриття змісту земель як процесу цілісного використання людиною природно-ресурсного потенціалу у межах відповідного соціально-територіального комплексу.

Тому доцільним є розгляд землі як об'єкту обліку, що дозволяє визначити цінність землі як блага та вартість використання у господарському обігу (рис. 1.2).

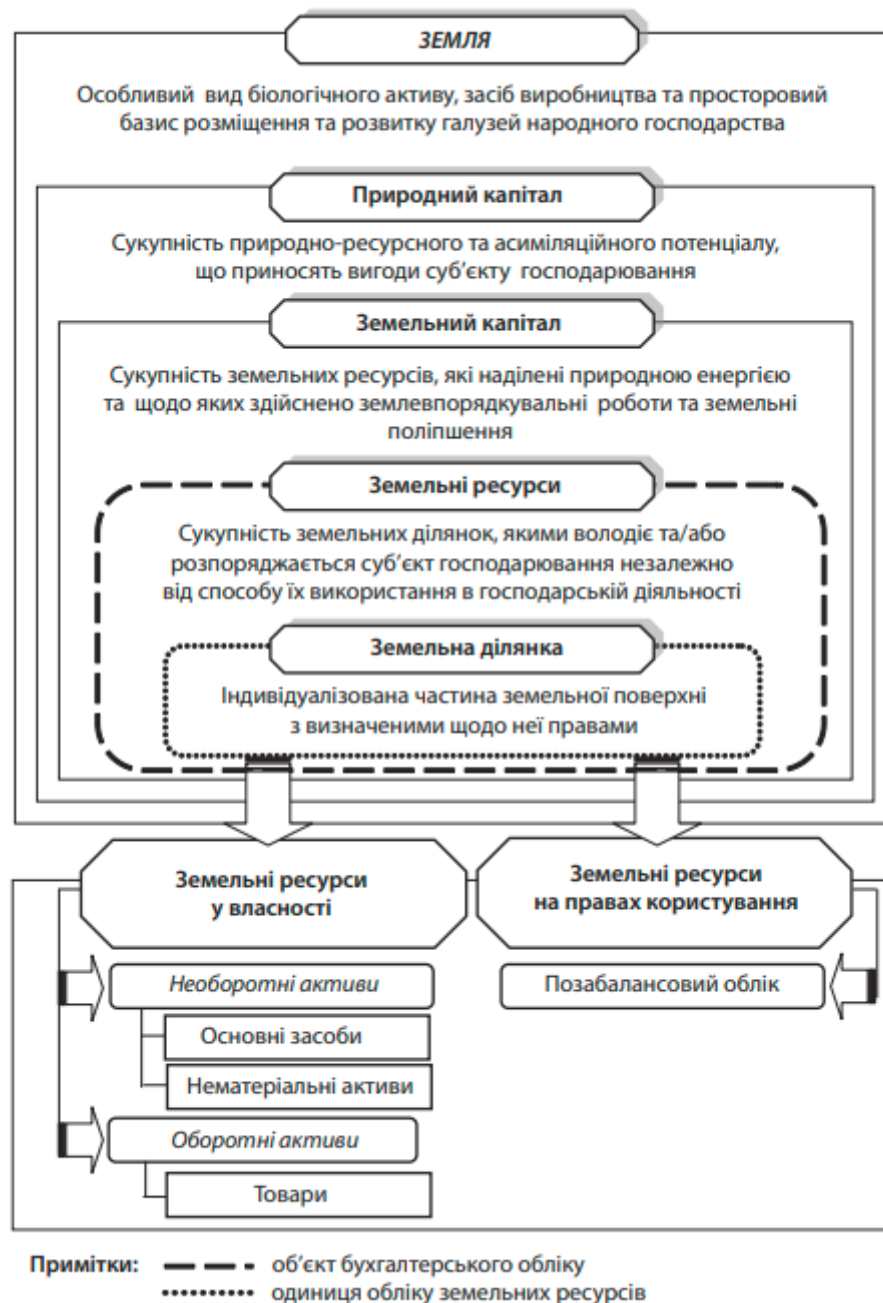


Рис. 1.2. Земельні ресурси як об'єкт бухгалтерського обліку

Земля як повинна розглядатися як об'єкт господарсько-правових відносин, що включається в економічний цикл як ресурс, який не має альтернативного взаємообміну в багатьох сферах. Місце земельних відносин у наукових концепціях економічної теорії представлено у таблиці 1.2.

Таблиця 1.2 - Місце земельних відносин у наукових концепціях економічної теорії

Назва економічних течій	Представники	Концептуальні положення про земельні відносини	Наукові праці
Класицизм	А. Сміт, Д. Рікардо	Теоретико-методологічне обґрунтування ренти при розвитку земельних відносин. Дослідження взаємозв'язку між кількістю наявних ресурсів та станом економічного розвитку країн. Встановлення ролі сільськогосподарських земель в формуванні конкурентних переваг країн. Введення терміну “диференційна земельна рента” в науковий обіг. Дослідження соціальних та економічних особливостей приватного та державного землеволодіння і землекористування.	“Дослідження про природу і причини багатства народів” (А. Сміт) “Статті з аграрного питання і критичні зауваження до книги Мальтуса” (Д. Рікардо)
Меркантилізм	В. Петті	Проголошення землі та праці джерелами багатства, від яких залежить розвиток кожної держави, соціально-економічні трансформації в ній. Землю розглянуто не тільки як географічну територію, але і як усе те, що розташоване в надрах, зокрема корисні копалини, які використовують для виробництва різних товарів.	“Трактат про податки і збори” (В. Петті)
Фізіократія	Ф. Кене, А. Тюрго	Перенесення джерела багатства зі сфери обігу у сферу виробництва. Обґрунтування положення, що багатство створюється в землеробстві й тільки праця землероба є продуктивною, сприяє утворенню ренти. Земельна рента має двояку природу: 1) продукт землі; 2) результат праці найманого сільськогосподарського працівника.	“Зерно”, “Фермери” (Ф. Кене)
Марксизм	К. Маркс, Ф. Енгельс	Концентрація основної уваги в розвитку земельних відносин на ренті. При рівній площі кожної з ділянок ринкову вартість усієї сільськогосподарської продукції визначають витратами праці на гірших ділянках. Одиниця продукції на кращих землях буде обходитися виробнику дешевше, а продаватися за ціною, яка враховує господарські витрати. Така різниця зумовлює диференціальну ренту 1-го роду. Диференціальна рента 2-го роду формується в результаті додаткових вкладень капіталу.	“Капітал” (К. Маркс)
Неокласицизм	Ж. Сей	Обґрунтування концепції трьох факторів виробництва, згідно з якою праця, земля та капітал є самостійними творцями вартості, тому власник кожного з факторів отримує частину створеного продукту у вигляді доходу залежно від продуктивності кожного з факторів.	“Трактат політичної економії” (Ж. Сей)

Категорія землі є такою, що склалася історично. При цьому залежно від економічних укладів та типів розвитку економіки теорії розвитку земельних відносин на цей час постійно розвиваються, про що свідчать дані таблиці 1.3.

Таблиця 1.3 - Теорії розвитку земельних відносин

Назва теорії	Основні положення	Країни апробації	Науковці-дослідники	Переваги впровадження
Орендні ставки	- сільськогосподарські угіддя визначають як природний фактор, необхідний для виробництва продуктів, а “капітал” як такий, що нагромаджений у минулому, а використовується зараз для виробництва нових товарів і послуг; - земля та капітал як економічні ресурси можуть бути об’єктом купівлі-продажу та оренди.	США, країни-члени ЄС	В. Г. Андрійчук, О.М. Бородіна, П. І. Гайдучий, В. Я. Месель-Веселяк, П. Т. Саблук, А. Г. Мартин, В. М. Трегобчук	- створення конкурентного середовища на ринку сільськогосподарської продукції, - підвищення ефективності землекористування.
Розміщення сільськогосподарського виробництва	- доводиться вплив розміщення продуктивних сил на їх розвиток; - обґрунтовується взаємозв’язок між спеціалізацією аграрного виробництва та його територіальним розміщенням; - визначається вплив природно-кліматичних та ресурсних чинників на формування поясів спеціалізації товаровиробників.	країни Західної Європи	Д. С. Добряк, В. М. Заяць, М. В. Зось-Кіор, Ш. І. Ібатулліна, А. М. Третяк, М. М. Федоров, K. Van Herck, L. Vranken	- розвиток сільських територій; - спеціалізація аграрного виробництва відповідно до природно-кліматичних умов.
Соціалістична	- обґрунтовується ідея суспільства загальної рівності та свободи, спільної власності на засоби виробництва та природні ресурси; - передбачається експропріація земельної власності та повернення земельної ренти на покриття державних видатків.	Китай, Північна Корея, Венесуела, Куба	М. Кондратьєв, О. Чаянов, О. Челінцев, М. Левитський, І. Калінніков, В. Базаров	- стратегічне планування сільськогосподарського землекористування; - повна зайнятість сільського населення.
Глобалізаційна	- доводиться можливість вирішення наявних продовольчих та енергетичних проблем населення через купівлю сільськогосподарських земель, створення спільних підприємств, інвестування коштів у аграрне виробництво; - земельні ресурси вважаються чинником забезпечення продовольчих потреб, заготівлі деревини, видобутку корисних копалин, вирощування лісу.	Велика Британія, Ізраїль, ОАЕ, Саудівська Аравія	Г. М. Дудич, Т.О. Зінчук, Р. М. Безус, D. Ahner, S. Gliessmann, J. Swinnen, P. Ciaian, A. Kancs	- вирішення продовольчих потреб населення; розширення інвестиційної діяльності; - створення додаткових робочих місць

Таким чином, поняття «землі» повинно розуміти науку (зацікавлену), яка розкриває економічні відносини, особливо економічні відносини прав власності на землю у поєднанні з розвитком продуктивних сил, особливо

вплив економічних законів на землю (економічна діяльність щодо використання та охорони землі), здійснюється на конкурентних засадах, де це доречно набір прав на землю, економічно обґрунтований склад та пропорція землі відповідно до призначення, факторів виробництва, знарядь праці та засобів виробництва, праці, капіталу та вивчає умови та фактори раціонального розподілу, організації та управління використанням та охороною земель, включаючи диференціацію та якість земельних ресурсів та такі основні ознаки, як просторова контрастність та неоднорідність.

1.2 Організаційно-економічні основи трансформаційних процесів регулювання землеволодіння та землекористування в Україні

Система землеволодіння та землекористування включає виробничий (корисний, ефективний, державний чи комерційний), ресурсний, репродуктивний та екологічний аспекти взаємовідносин. Відповідно, економічна концепція розглядає землю як ефективний об'єкт інвестування та надійний інструмент отримання доходу. Ключові економічні елементи землекористування - орендна плата та вартість землі - в першу чергу виникають із вартості землі, здатності задовольняти різні потреби та інтереси людей. Шляхом оподаткування землекористувачів формується державний та місцеві бюджети та реалізуються соціальні програми. На юридичному рівні земля - сукупність публічних та приватних прав, які встановлюються державою відповідно до законодавства, Земельного кодексу та інших законів про землю. Соціальна роль землекористування полягає у задоволенні фізичних, психологічних, інтелектуальних та інших потреб людини. Все, що потрібно людині для виживання та гідного життя, це отримує, зрештою, із землі. Землекористування в суспільній свідомості престижне і необхідне для формування цивілізованого середнього соціального класу. Отже, поняття

"об'єкт економічних, екологічних, правових та інших відносин" включає як благо, необхідне споживачам, так і витрати чи інвестиції без володіння та використання цього майже неможливо. Ці якості проявляються у формі землі, її корисності, рідкості та обмеженості капіталу.

Діюча на цей час в Україні система управління процесами землеволодіння та землекористування представлена на рис. 1.3.

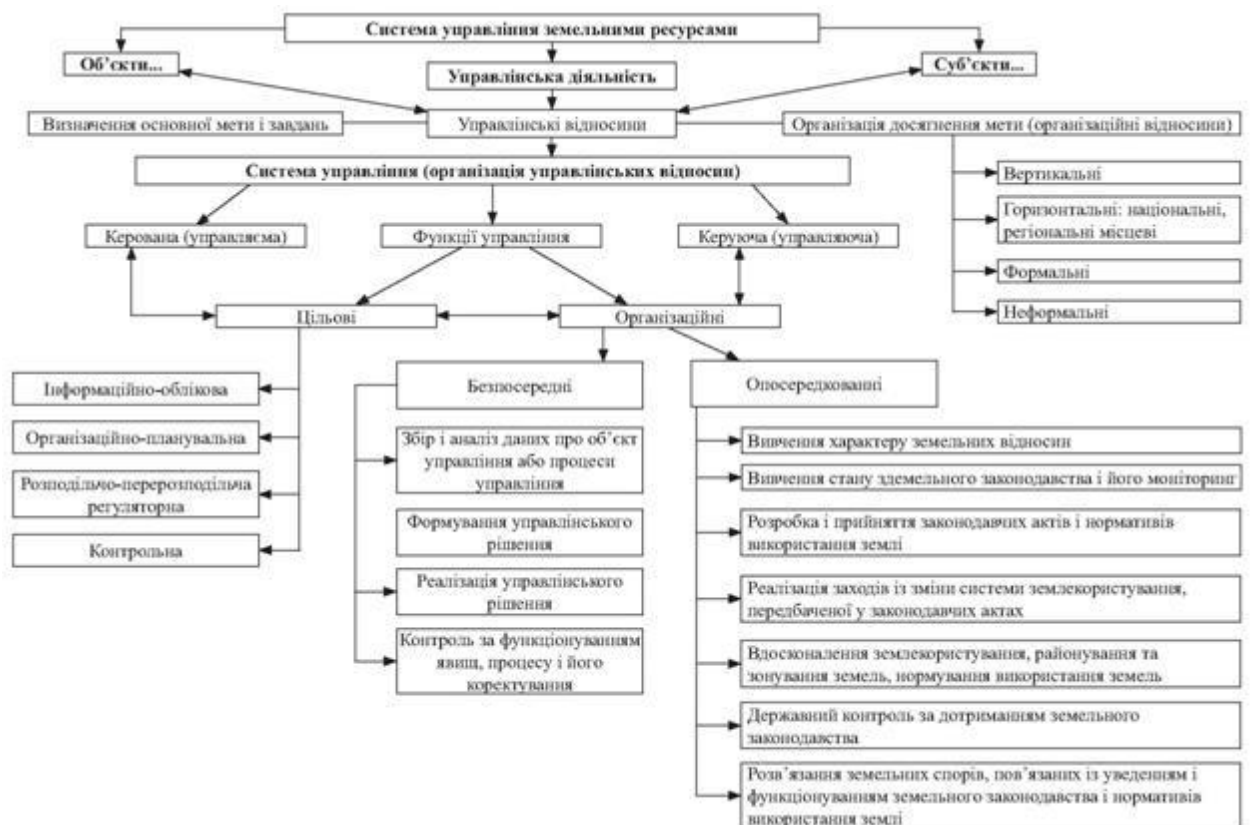


Рис. 1.3. Система управління процесами землеволодіння та землекористування

В Україні завершується земельна реформа, розпочата 28 років тому, головним завданням якої є забезпечення переходу правового регулювання земельних відносин від принципів адміністративно-господарської економіки до принципів ринкової економіки. Такий перехід супроводжувався «тектонічними» змінами у змісті правових норм та системи земельного права, розпадом старих радянських та формуванням нових земельно-правових

інститутів та норм. У той же час досить часто зміни до земельного законодавства вносились стихійно - як реакція на загострення певної проблеми в період земельної реформи. На жаль, це не сприяло формуванню внутрішньо узгодженої системи земельного законодавства України, спрямованої на забезпечення досягнення чітких соціально значущих правових цілей у розвитку земельних відносин у нашій країні.

Загальна схема земельних відносин в аграрному секторі економіки представлена на рис. 1.4.



Рис. 1.4. Загальна схема земельних відносин в аграрному секторі економіки

Організаційно-економічні основи трансформаційних процесів регулювання землеволодіння та землекористування в Україні відповідно до схеми, представленої на рис. 1.4, мають бути орієнтовані на досягнення певних цілей, визначених земельним законодавством як одне із системних утворень

вітчизняної правової системи. Адже, як зазначається в літературі, призначення є необхідним атрибутом будь-якого механізму та причиною його створення. Тому визначення цілей трансформаційних процесів регулювання землеволодіння та землекористування в Україні є методологічною проблемою науки про земельне право. Відповідно, у правовій доктрині цілі права розглядаються як конкретні перетворення можливостей у реальність.

На думку Д. А. Керімова, призначення права - це своєрідна форма майбутнього в сьогоденні, прообраз того стану суспільних відносин, до якого прагне законодавець. Відповідно, метою законодавства є діяти як такий фактор організації та розвитку суспільних відносин, за допомогою якого об'єктивна здатність перетворюється в ідеальну реальність, яка, якщо така мета досягається, стає реальністю. Таким чином, ціль у праві виражає прагнення законодавця до настання певного стану суспільних відносин, що регулюються законом.

На наш погляд, сучасне земельне право в Україні базується на досягненні двох основних цілей, кожна з яких має власну правову основу. Перша з цих цілей спрямована на реалізацію земельних прав та законних земельних інтересів суб'єктів земельних відносин. Суть другої мети полягає в тому, що основною орієнтацією вона має стан об'єкта земельних відносин - землі. Досі таке розуміння цілей земельного права впливає з аналізу завдань правового регулювання земельних відносин, визначених у ст. 4 Земельного кодексу України. У ньому зазначено, що завдання земельного законодавства полягає в регулюванні земельних відносин з метою забезпечення права на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави, раціонального використання та охорони земель. На жаль, як заявлена норма земельного законодавства, так і практика правового регулювання земельних відносин слугують в першу чергу меті забезпечення прав та законних інтересів учасників земельних відносин, тоді як основна мета земельного права - забезпечення захист та раціональне використання земель - це друге.

Адже земельне право може забезпечити мету реалізації прав та законних інтересів учасників земельних відносин на землі лише за умови збереження екологічних, економічних та інших властивостей землі як об'єкта таких відносин.

1.3 Особливості розвитку земельних відносин у сільському господарстві

Агропромисловий комплекс - єдина галузь української економіки, яка, на диво, не зазнала падіння фінансових показників. Це означає узагальнене значення цих показників для всієї України. Агропромисловий комплекс дає понад 43% валютних надходжень до державної казни. У 2016 р. експорт аграрної продукції склав 15,2 млрд. доларів США (Міністерство аграрної політики та продовольства України). Відносини між фермерами та державою не такі, як, наприклад, у країнах ЄС. В. Колюбакін (2016) зазначає, що агропромисловий комплекс щорічно забезпечує доходів держави близько 93 млрд. грн., а на підтримку галузі з державного бюджету виділяється лише 5,5 млрд. грн., що в 18 разів менше. Крім того, слід підкреслити, що банківські установи не завжди готові фінансувати аграрний сектор. Тому Україні потрібні інвестиції, на чому наголошується у працях В. Уланчука та ін. (2017). Водночас аграрний сектор вважається одним із основних джерел надходжень до державного та місцевих бюджетів.

Останні два десятиліття питання земельної реформи та відкриття ринку сільськогосподарських земель стояло на порядку денному законодавчої та виконавчої гілок влади.

Конституція України чітко визначає питання власності на землю як ключову земельну політику. Земельний кодекс України (25 жовтня 2001 р., № 2758-III) остаточно вирішив проблему власності на землю. Він визначає три рівні форми власності: приватну, комунальну та державну.

Конституційні обмеження майнових прав громадян України затягнулись і втратили своє початкове значення. За даними Світового банку, на планеті є лише 6 країн, де немає вільного ринку землі: Північна Корея, Куба, Венесуела, Конго, Таджикистан та Україна. Проект Закону України „Про обіг сільськогосподарських земель” передбачає юридичне врегулювання питань, пов’язаних з відкриттям ринку землі в Україні, запровадження спеціального механізму обігу сільськогосподарських земель із збалансованим дотриманням та захист приватних, державних, соціальних та державних інтересів. Кінцева мета - економічно ефективно та екологічно безпечне використання земель сільськогосподарського призначення - ще не досягнута. Земельна реформа ще не завершена, а відповідне законодавство не регулюється. Тому до введення земельного обороту як основи для зміни національної економіки необхідно зробити рішучі, мабуть, найскладніші та найважливіші кроки.

Земля як об’єкт економічних відносин земельної власності має особливі споживні та витратні властивості та ринкову вартість. Корисна вартість відображає вартість землі для конкретного використання. Відповідно земля як об’єкт господарсько-правових відносин включається в економічний цикл як ресурс, який не має альтернативного взаємообміну в багатьох сферах. Її особливість як об’єкта економічних відносин полягає також у тому, що обсяг пропонованих на ринку таких об’єктів обмежений природою. Тому вартість землі як власності економічного об’єкта визначається головним чином попитом: якщо рівень попиту зростає, відповідно збільшується її вартість або рента.

З урахуванням наведених особливостей формування цінності землі та особливостей залучення до господарського обігу доцільно запропонувати наступну схему елементів механізму розвитку земельних відносин (рис. 1.5).



Рис. 1.5. Основні елементи механізму розвитку земельних відносин

Особливістю запропонованих елементів є поєднання організаційних, соціально-психологічних, адміністративно-правових та фінансово-економічних аспектів реалізації земельних відносин, що дозволяє формувати комплексний інструментарій підвищення ефективності використання земель у господарському обігу. Деталізація наведених елементів механізму представлена у таблицях 1.4 – 1.6.

Однак слід зазначити, що механізм розвитку земельних відносин характеризується взаємозалежними залежностями розміру та площі. Теоретичною основою такого взаємозв'язку є забезпечення необхідності трьох факторів виробництва - праці, землі та капіталу. Ці фактори повинні утримуватися в певній рівновазі, а взаємне збалансування факторів

виробництва залежить не тільки від кількісних, але і якісних показників відповідних ресурсів.

Таблиця,1.4- Організаційний механізм розвитку земельних відносин

Групи інструментів	Інструменти
Землевпорядні інструменти	- цільове призначення; - обмеження (обтяження); - контурно-меліоративна організація території; - сівозміна в товарному сільськогосподарському виробництві; - землевпорядна звітність; - проекти землеустрою; - технічна документація із землеустрою
Планувальні інструменти	- загальнодержавна і регіональні програми використання та охорони земель; - природно-сільськогосподарське районування; - генеральні плани міст; - схеми планування використання території сільських (селищних) рад; - плани земельно-господарського устрою території населених пунктів; - зонування земель
Інструменти інституціоналізації структури управління	- ієрархічна структура суб'єкта земельних відносин

У сільському господарстві показники якості земельних ресурсів (освоєність сільськогосподарських угідь, контур земель, характер вологи, родючість ґрунту тощо) в результаті інвестицій характеризують рівень виробництва матеріально-технічного обладнання. Ці показники сприяють підвищенню продуктивності за рахунок збільшення виробництва ферми на одиницю площі землі (в результаті економічного зростання родючості) або за рахунок зменшення витрат на обробку землі, транспорту та інших операцій (що призводить до поліпшення місцевих умов використання земель, конфігурації земель, розвиток дорожньої мережі тощо). Територіально, просторово раціональний регіон конкретного землекористування може бути

обмежений верхньою та нижньою межами. Верхню межу слід розглядати як таку територію, яка залишається прийнятною витратами на обробку та виробництво, пов'язану з подоланням відстаней. Нижня межа визначається поєднанням розмірів та галузей та їх нормальним землезабезпеченням.

Таблиця 1.5 - Фінансово-економічний механізм розвитку земельних відносин

Групи інструментів	Інструменти
Інструменти економічного стимулювання	- міжнародні фонди та інвестиційні програми; - державні субсидії, дотації та субвенції; - податкові пільги; - державні інвестиційні фонди
Інструменти економічного гарантування	- екологічні фонди; - екологічне страхування; - компенсаційні платежі та виплати
Ринкові інструменти	- ринкова ціна землі; - експертна оцінка землі; - земельні аукціони; - екологічний маркетинг
Кредитно-іпотечні інструменти	- земельна іпотека та земельні банки; - державне пільгове кредитування
Фіскально-бюджетні інструменти	- земельний податок; - екологічні податки; - штрафні санкції; - орендна плата; - нормативна оцінка землі
Інноваційні інструменти	- державний інноваційний фонд; - еко-інновації в землекористуванні; - безвідсоткове бюджетне кредитування; - інноваційних проектів сталого землекористування

Таблиця 1.6 - Соціально-психологічний механізм розвитку земельних відносин

Групи інструментів	Інструменти
Інструменти морально-етичного впливу	- екологізація виховного і освітнього процесів; - прозорість і доступність інформації про стан довкілля та земельних ресурсів; - екологізація суспільної свідомості; - екологічна культура
Інструменти переконання	- суспільний тиск на процеси прийняття управлінських рішень щодо земельних ресурсів; - переговори щодо оптимального використання земельних ресурсів; - добровільні екологічні угоди; - екологічна діяльність НУО та ЗМІ; - консультування та дорадництво (екологічного, природоохоронного, техніко-технологічного, управлінського, інноваційного та ін. характеру)
Інструменти наукового забезпечення інноваційного розвитку земельних відносин	- наукові дослідження (результати яких – винаходи, розробки, наукові звіти, патенти); - проектно-конструкторські роботи; - консалтингові розробки; - інжинірингові розробки.

Таким чином суть механізму розвитку земельних відносин у сільському господарстві полягає у виділенні окремої сфери економічної, екологічної та юридичної власності на земельних суб'єктів (власників земельних паїв та суб'єктів - землекористувачів) відповідно до форм та методів землекористування для ефективної організації сукупності всієї соціальної діяльності, що здійснюється в конкретній галузі, що включає земельний фактор в тій чи іншій формі та відповідні права в різних масштабах та з різним функціональним змістом у виробничих та соціальних процесах господарювання.

РОЗДІЛ 2

СУЧАСНІ МЕХАНІЗМИ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ

2.1 Аналіз стану володіння та використання земельних ресурсів держави

Україна має одні з найкращих фондів земельних ресурсів в Європі. Із загальної території 60 млн га 42,7 млн га (70,8%) - це сільськогосподарські угіддя (див. Рисунок 1) з одними з найбільш родючих ґрунтів. Ще 17,6% території становлять ліси, а 4,2% - забудовані території. Земля є одним із ключових ресурсів для розвитку села та міст. За умови ефективного та стійкого використання воно може сприяти економічному розвитку та добробуту населення, стимулювати інвестиції та зростання продуктивності праці в сільському господарстві та ряді інших секторів. Однак це зростання стримується багатьма джерелами неефективності, які є об'єктами земельної реформи.

Відповідно до даних Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру (2017, 2018) загальна площа сільськогосподарських угідь в Україні становить 42,7 млн. Га. Державна власність - 10,4 млн. Га, комунальна - 0,025 млн. Га, приватна - 31,11 млн. Га. Близько 40% цієї суші - чорноземи. Більшість приватних земель складаються переважно з паїв громадян України (27,7 млн. Га). Це невеликі земельні ділянки середнім розміром 4 га. З 2001 року українське законодавство запроваджує мораторій, як заборону на продаж 96% сільськогосподарських угідь, включаючи приватну. Розподіл сільськогосподарських угідь в Україні за областями представлений на рис. 2.1.

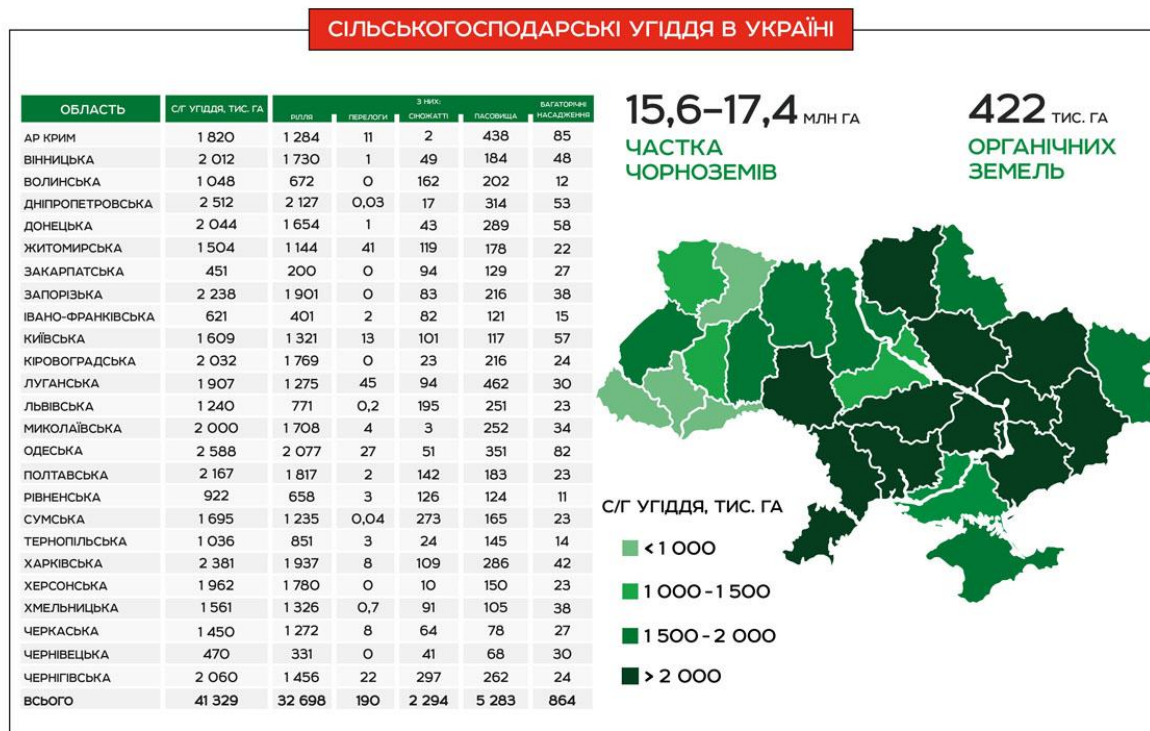


Рис. 2.1 – Розподіл сільськогосподарських угідь в Україні за областями¹

У цей час робота з запровадження регульованого відкритого ринку власності на землю була безуспішною.

Мораторій призвів до формування в Україні двох ринків прав на землю: одного юридичного на права користування та іншого тіньового на «квазівласність - майже власність». Останній юридично поширюється на права користування, емфітевзис, іпотеку та інші зобов'язання, які розроблені таким чином, що фактично неможливо повернути право користування власнику. Останній вводиться в юридичні та економічні умови, які фактично змушують його передати право власності на квазівласника при скасуванні мораторію. Агробізнеси створили так звані «земельні банки» у формі власності та прав користування землею.

Кількість земельних ділянок в Україні представлена на рис. 2.2.

¹ <https://agropolit.com/spetsproekty/705-zemelnyy-dovidnik-ukrayini--baza-danih-pro-zemelnyy-fond-krayini>



Рис. 2.2 - Кількість земельних ділянок в Україні станом на 01.01.2020 р (за даними Держгеокадастру)

31 березня 2019 року Парламент України ухвалив закон про скасування заборон на придбання землі в межах 10 000 гектарів: з 2021 року для фізичних осіб та з 2024 року для юридичних осіб, що належать виключно резидентам України. Отже, оренда землі буде основною частиною ринку прав на землю в Україні. Водночас агрокомпанії потребують інвестиційних фондів для придбання орендованої землі в Україні. Це дає перевагу інвесторам при придбанні їх корпоративних та боргових цінних паперів.

Завдяки Державній службі України з питань геодезії, картографії та кадастру (2017, 2018) в Україні сформовано 42,1 тис. Сільськогосподарських підприємств з різними земельними банками (табл. 2.1). Вони обробляють 18,6 млн. Га землі, що становить 41,0% сільськогосподарських угідь України.

Таблиця 2.1 - Розподіл сільськогосподарських підприємств за сферою використання

№	Характеристика групування	Групи сільськогосподарських підприємств			
		Всі	Група 1 ($S < 100$ га)	Група 2 ($100 \leq S < 10000$ га)	3 група ($S \geq 10000$ га)
1	Кількість виробників (тис.)	43,4	27,7	15,5	0,2
2	% від кількості виробників	100	63,82	35,71	0,46
3	Площа земельної ділянки групи (млн. Га)	18,6	0,9	14,2	3,5
4	% земельної площі групи	100	4,84	76,34	18,82
5	% площі сільськогосподарських угідь -		2,11	33,26	8,20

На основі даних таблиці 2.1 побудована крива Лоренца, яка показує нерівномірний розподіл сільськогосподарських підприємств в Україні (рис. 2.3).

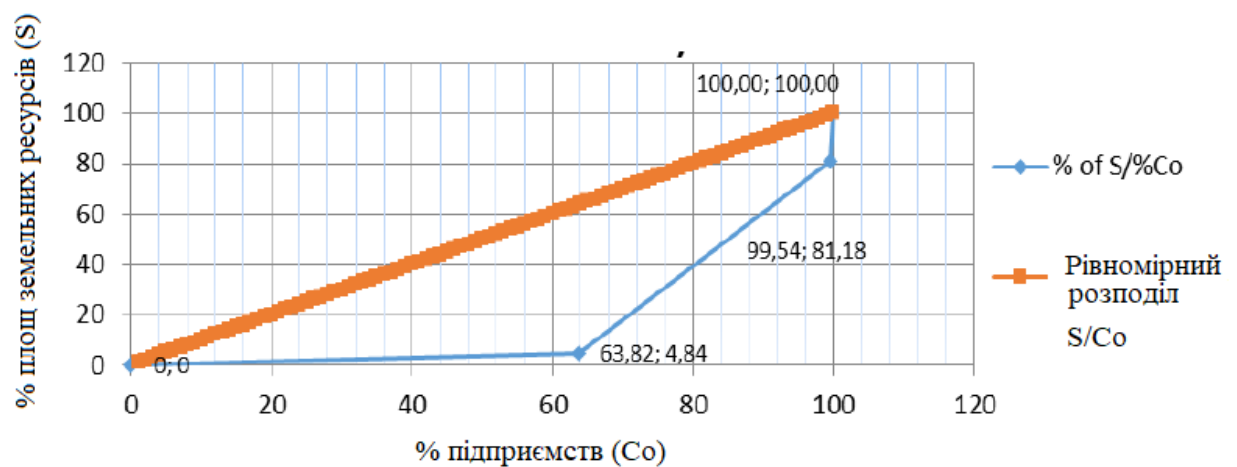


Рис 2.3 - Розподіл землі серед сільськогосподарських підприємств в Україні

Фактична крива розподілу землі ($\% S / \% Co$) набагато нижча за абсолютно рівну криву розподілу ($PP^2 S / Co$). $2/3$ площі трикутника, утвореного прямою $PP S / Co$, лежить між ним та кривою ($\% S / \% Co$), що вказує на високий ступінь нерівномірності розподілу площі суші. Так, 63,82% виробників, які мають земельні банки площею до 100 га, займають лише 4,84% земель підприємств та 2,11% усіх сільськогосподарських угідь в Україні. Натомість 35,71% підприємств займають 76,34 та 33,26 млн га відповідно. 200 найбільших виробників (0,46%) зосередили площі, які складають 18,82% площі підприємств та 8,20% всієї землі (табл. 2.1). Математично ця нерівність обчислюється як коефіцієнт Джині 0,6535. Коефіцієнт знаходиться в межах $0,5 \leq G \leq 1$, що математично демонструє значний ступінь нерівності розподілу земель між українськими сільськогосподарськими виробниками.

Як видно з таблиці 2.1, ситуація на ринку є конкурентоспроможною за кількістю виробників (42,1 тис.), які є потенційними суб'єктами залучення альтернативних інвестицій. В умовах дефіциту інвестиційних фондів та високих процентних ставок в Україні така ситуація сприятлива для інвесторів. Велика кількість виробників формується великими та великими земельними банками (групи 1 та 2 у таблиці 2.1), що сприяє створенню великих виробничих потужностей для вирощування та переробки власної продукції, незалежно від сторонніх постачальників. Перевагою таких виробників є територіальне обмеження ринку оренди невеликих приватних (унітарних) земель: власники можуть залучати орендарів переважно з тих, хто вже має сусідні ділянки, щоб сформувати достатню територію для промислового виробництва району. Таким чином, підприємства з груп 2, 3 та повністю з групи 1 займають домінуюче становище на ринку оренди землі місцевої громади, що зменшує витрати на оренду чи купівлю землі.

² PP – рівномірний розподіл

Завдяки Латифундистським ЗМІ (2020) найбільші сільськогосподарські компанії України вже стали активними учасниками світового сільськогосподарського ринку. Крім зернових, агрохолдинги виходять на інші ринки: олії - Кернел Груп (530 тис. Га землі); яйця та м'ясо - UkrLandFarming (500 тис. га землі) та МНР (370 тис. га землі). Переважна більшість компаній належить українським власникам. Деякі з них контролюються іноземними інвесторами: AgroGeneration (396 тис. Га землі), Agroprosperis (396 тис. Га землі), Continental Farmers Group (137 тис. Га землі).

2.2 Регіональні особливості володіння та використання земельних ресурсів у сільському господарстві України

Формування раціональної системи землеволодіння та землекористування в регіонах України значною мірою залежить від змінних соціально-економічних умов. З отриманням незалежності країна отримала нові форми землеустрою, гостра потреба в просторовому впорядкуванні територій стала відповідною закономірністю. З розвитком різних форм землеустрою та землекористування просторовий розподіл землекористування, якісний та кількісний склад земель часто не відповідають вимогам щодо ефективного землекористування. Основні принципи регулювання землекористування та існуюча в Україні система землеустрою та землекористування формуються під впливом земельної реформи. Зокрема, прийняття ряду нормативно-правових актів ініціює початок значних змін у просторовій організації земель та принципів їх використання в регіонах, які не завжди мають позитивний характер. Сучасна система планування розвитку території в регіонах України недостатньо сформована та збалансована і не забезпечує позитивного результату у досягненні високої економічної ефективності та екологічної безпеки при землекористуванні.

Перерозподіл земель за видом використання у регіонах, який був спрямований на досягнення рівного розвитку різних форм землеустрою,

формування багатоструктурної економіки, фактично спричинив суттєві негативні зміни в структурі землекористування регіонів, що було одним із факторів впливає на погіршення стану навколишнього середовища та стану ґрунтів. Отже, лісомеліоративні, агротехнічні, гідромеліоративні заходи, а також заходи щодо охорони земель у більшості випадків виявились непристосованими до нових умов землекористування. Слід зазначити, що в період земельної реформи значна кількість проблем у сфері земельних відносин визнається загостреною, а стан земельних ресурсів України оцінюється як близький до критичного.

Близько 20% території України забруднено, близько 12% - затоплено, близько 57,5% - еродовані землі, зменшено вміст поживних речовин у ґрунтах, а щорічні втрати гумусу складають 0,65 т на 1 га. За останні десятиліття в Україні площі лужних і засолених ґрунтів зросли на 45,3 тис. Га, розмитих земель - на 454,8 тис. Га, кам'янистих ґрунтів - на 8,3 тис. Га.

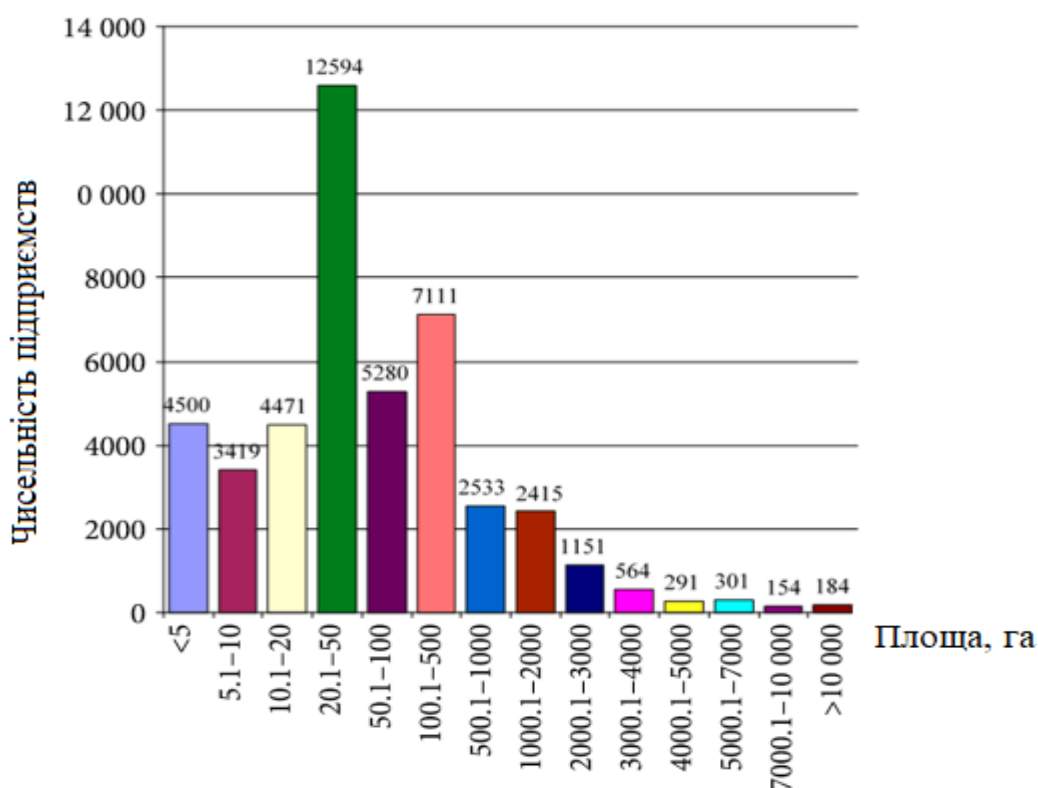


Рис 2.4- Розподіл сільськогосподарських підприємств у середньому по регіонах

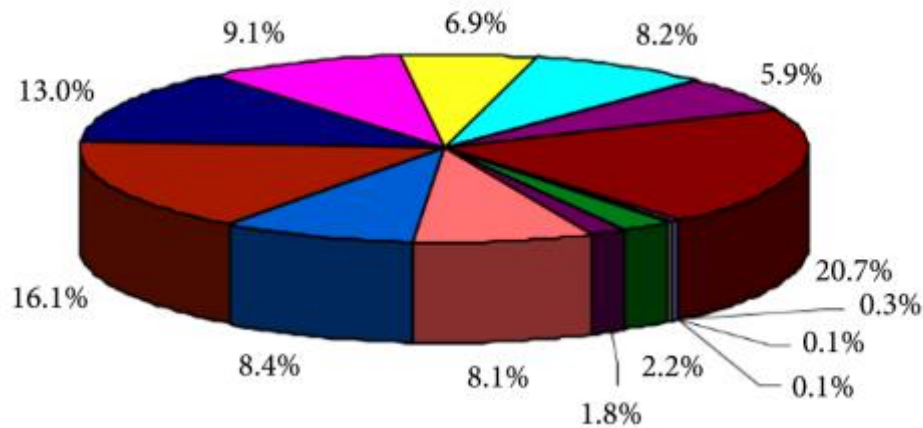


Рис 2.5 - Частка загальної площі сільськогосподарських угідь в регіонах України

За даними Держгеокадастру, площа сільськогосподарських угідь останнім часом зменшується (рис. 2.6). Слід зазначити, що це в основному пов'язано з площею природних перелогів та сінокосів (рисунк 2.7).

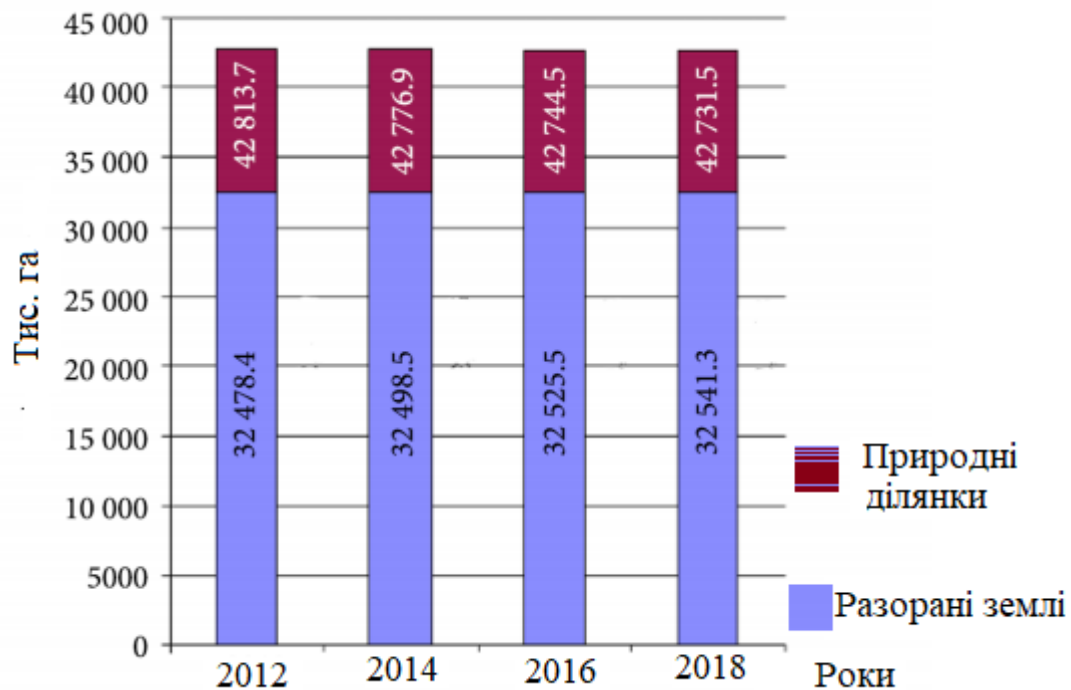


Рис. 2.6 - Динаміка змін площ сільськогосподарських угідь та ріллі в їх складі у 2012–2018 рр

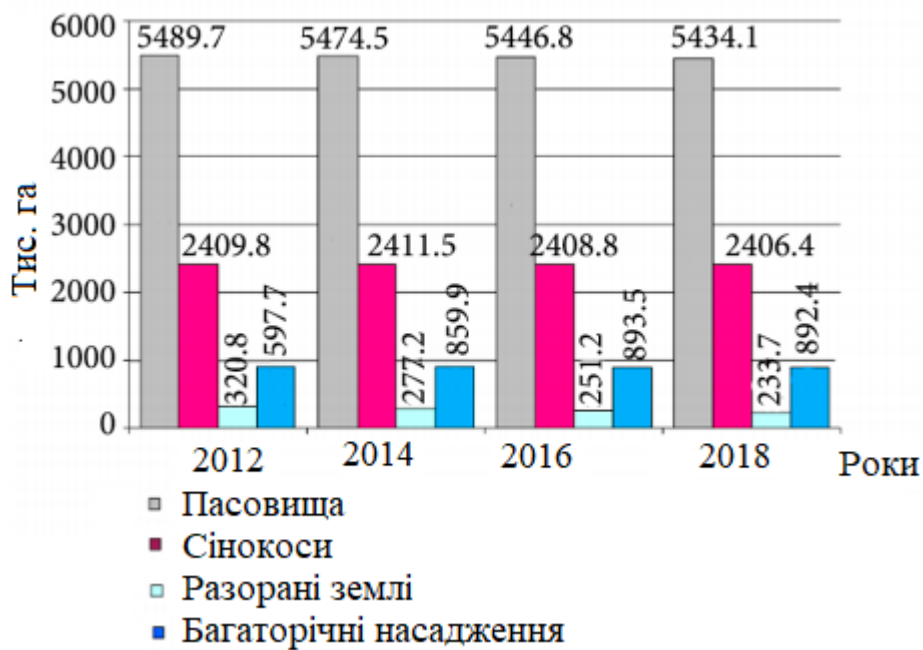


Рис. 2.7 - Динаміка змін площ пасовищ, сіножатей, розораних земель та багаторічних насаджень 2012–2018 рр.

У межах міст та приміських районів є землі для всіх категорій різноманітного функціонального призначення, а також широкий спектр питань щодо їх використання та охорони. В даний час одним із головних завдань є встановлення меж населених пунктів, оскільки їх відсутність обмежує реалізацію повноважень органів державної влади та місцевого самоврядування щодо регулювання земельних відносин, провокує конфлікти щодо розпорядження землями, що унеможлиблює прийняття законних адміністративних рішень. Заходи щодо охорони та використання земель не мають перспектив для здійснення у разі невідповідності їх належності до тієї чи іншої міської / сільської ради. Водночас, за даними Держгеокадастру, лише 50 населених пунктів встановили межі серед 29 772 населених пунктів в Україні.

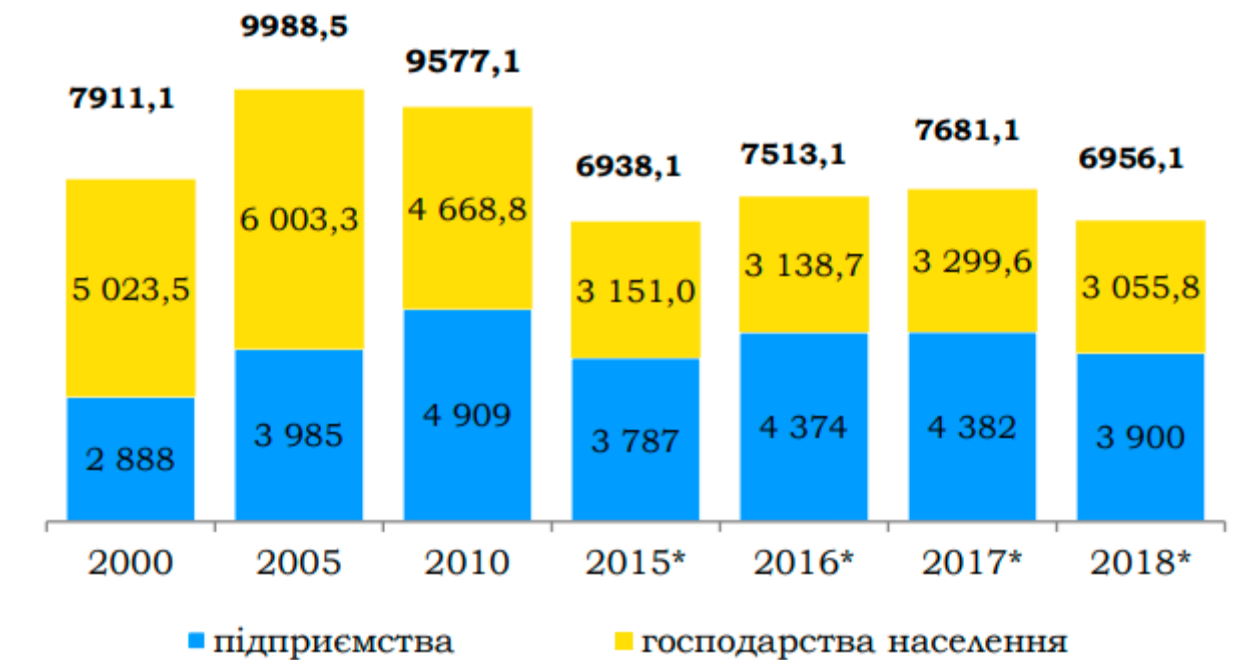
Іншим важливим питанням є виділення земельної ділянки під об'єкти, що представляють суспільну потребу в межах існуючої будівлі. Мова йде про узгодження з багатьма землевласниками питань переділу земель з метою розміщення об'єктів транспортної інфраструктури, будівництва захисних

гідротехнічних споруд, створення міських парків, будівництва дошкільних навчальних закладів, рекреаційних зон, стадіонів, кладовищ тощо.

В контексті цієї проблематики доцільно розглянути процес оптимізації міського простору шляхом регулювання щільності забудови, використання прибудинкових територій, виведення виробничих потужностей за межі населених пунктів та обґрунтування ефективності використання територій, локалізація та повернення незаконно зайнятих земельних ділянок. Не менш важливим є покращення використання земель сільськогосподарського призначення.

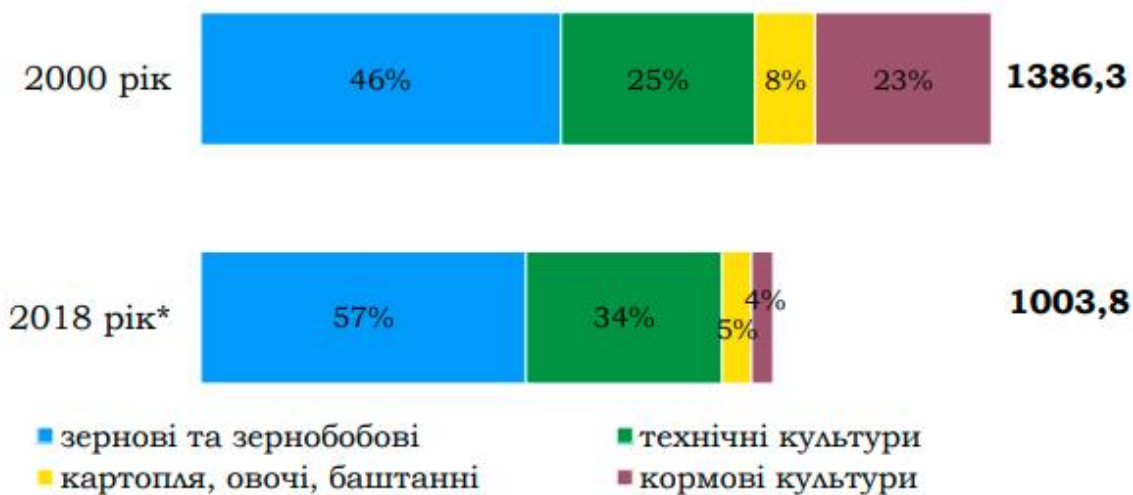
Донецька область належить до промислово розвинутих регіонів України. Його вклад у національне промислове виробництво залишається високим, незважаючи на те, що за останні чотири роки (2019 рік порівняно з 2013 роком) обсяг промислового виробництва в регіоні скоротився у 2,4 рази. У 2019 році Донецька область посідає друге місце серед 24 областей України за часткою реалізованих промислових товарів у загальному обсязі продажів в Україні (11,8% проти 16,3% у 2013 році).

Внесок первинного сектору у ВВП регіону зріс (з 18,5% у 2012 році до 22,5% у 2019 році), головним чином за рахунок сільського господарства, яке зросло з 4,2% до 7,7%. Четверту частину валового продукту (26,5%) забезпечує вторинний сектор економіки (у 2012 р. - 23,4%).



* без урахування частини території області, невідконтрольної українській владі

Рис. 2.8 - Динаміка продукції сільського господарства Донецької області за категоріями господарств у постійних цінах 2010 року, млн грн Джерело: дані Державної служби статистики України



* без урахування частини території області, невідконтрольної українській владі

Рис. 2.9 - Динаміка структури посівних площ сільськогосподарських культур Донецької області, тис. га Джерело: дані Державної служби статистики України

2.3 Принципи та функції земельного адміністрування

У земельному адмініструванні [3] земельні відносини встановлюються в результаті виконання чотирьох основних функцій (табл. 2.2):

- володіння землею;
- оцінювання землі;
- використання землі;
- розвиток землі.

Таблиця 2.2 – Функції земельного адміністрування

Забезпечуваний вид земельних відносин	Назва функції земельного адміністрування
Правові відносини до землі	Володіння землею (Land tenure)
Відносини оцінки землі	Оцінювання землі (Land valuation)
Відносини використання землі	Використання землі (Land use)
Відносини розвитку землі	Розвиток землі (Land development)

Комплекс принципів земельного адміністрування представлений на рис. 2.10.

Система земельного адміністрування в Україні формується з таких інституцій.

Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру ("Державний геокадастр") є центральним органом виконавчої влади, який координується Кабінетом Міністрів України через Віце-прем'єр-міністра України - Міністра регіонального розвитку, Будівництво та житлове будівництво України.

Державний геокадастр відповідає за реалізацію державної політики щодо топографії, геодезії, картографії, земельних відносин та Державного земельного кадастру. Основними функціями Держгеокадастру є

адміністрування Держземкадестру, забезпечення державної реєстрації земельних ділянок як об'єктів нерухомості, управління земельними ділянками, що перебувають у державній власності, здійснення державного контролю над топографією, геодезією та картографією, управління Державним реєстром землевпорядників та започаткування та адміністрування Національного реєстру географічних назв.

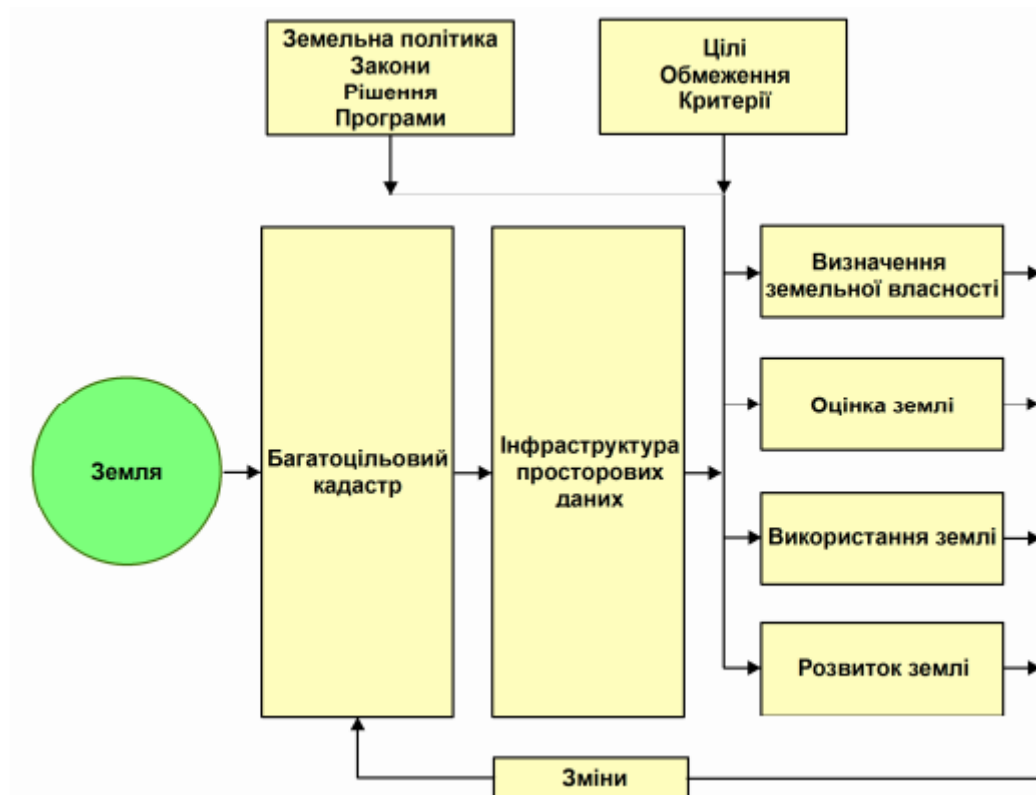


Рис. 2. 10– Структура системи земельного адміністрування

Кабінет Міністрів України приймає рішення про розпорядження та / або використання земель, що перебувають у державній власності, або передачу земель за певних обставин, наприклад землі з високоцінним ґрунтом або придбання земельних ділянок іноземними юридичними особами за межами населених пунктів.

Обласні (обласні) ради, які управляють та розпоряджаються муніципальною землею у співвласність територіальних громад, земель у резерві.

Муніципальні ради (включаючи міські, селищні та сільські), які управляють та розпоряджаються муніципальною землею в межах кожного населеного пункту. Внаслідок прогресу децентралізації в Україні це питання набуває все більшого значення. Згідно з Моніторингом управління земельними ресурсами (впровадженням у 2015 році Світовим банком) демаркація меж міст, сіл та інших населених пунктів в Україні є неповною. Лише 50 населених пунктів з 29 772 мають офіційно зареєстровані кордони до кінця 2015 року, що підриває законність будь-яких рішень щодо виділення земель, прийнятих місцевими радами. Це також є джерелом земельних конфліктів у кількох регіонах. Поточна консолідація місцевих громад з метою їх самоврядування, що призводить до значного зменшення кількості місцевих рад, а також збільшення територій, що регулюються рештою місцевих рад, додає складності питання демаркації.

Міністерство аграрної політики та продовольства України, яке здійснює управління та розпорядження землями, що використовуються Національною академією наук України (далі - НААН), а також опосередковано контролює землю, що використовується низкою державних сільськогосподарських компаній, більшість з яких знаходиться на різних стадіях банкрутства або ліквідації. НААН використовує близько 400 000 гектарів державної землі на основі постійного користування. НААН критикували за відсутність чітких можливостей контролювати управління ними землею та корупцію через передачу земельних масивів у суборенду приватним компаніям та фермерським господарствам.

Конституція захищає приватну власність, що включає вільне розпорядження та користування приватним майном її законним власником. Будь-яке мимовільне вилучення або конфіскація активів заборонено, якщо це

не дозволено основним законом, як це має місце, наприклад, при оподаткуванні або придбанні землі для суспільних цілей.

Порядок примусового придбання земельної ділянки у приватного власника регулюється Цивільним кодексом та Земельним кодексом. Відповідно до цих статутів держава може взяти приватну землю для задоволення соціальних потреб. Щоб бути дійсним та законним, таке відчуження повинно відповідати чинним законодавчим вимогам та сплатити відповідну компенсацію. Розрахунки за націоналізовану земельну ділянку повинні базуватися на ринковій оцінці, проведеній незалежним сертифікованим оцінювачем. Закон передбачає механізм виплати компенсації та судового перегляду оцінки на прохання будь-якої сторони. Компенсація може бути у вигляді майна однакової вартості, а також грошей (ст. 351 ЦК). Компенсація повинна бути виплачена негайно і повинна включати як вартість експропрійованого майна, так і збитки, понесені в результаті експропріації. Насущні соціальні потреби включають будівництво дороги або шосе, встановлення залізничних колій, монтаж електричних або інших комунікацій та інші подібні проекти та заходи. Експропріатор, якому надано право експропріації, повинен заздалегідь домовитись про розмір та строки відшкодування виплати власнику експропрійованого майна (ст. 351 ЦК).

Система принципів земельного адміністрування в Україні з урахуванням провідного зарубіжного досвіду представлена у таблиці 2.3.

Таблиця 2. 3- Система принципів земельного адміністрування

№	Принцип земельного адміністрування	Зміст принципу
1	Парадигма земельного менеджменту.	Цей принцип забезпечує концептуальну основу для розуміння та інновацій у системі земельного адміністрування. Принципи і практики належать до чотирьох функцій системи земельного адміністрування – землеволодіння, оцінювання земель, землекористування та розвитку земель та їх взаємодії.
2	Система земельного адміністрування (СЗА).	Створює інфраструктуру для реалізації земельної політики і стратегії земельного менеджменту в 59 підтримці сталого розвитку.
3	Залучення людей.	СЗА включає все щодо залучення людей усередині унікальної соціальної та інституційної системи країни
4	Права, обмеження та обов'язки (rights, restrictions, and responsibilities – RRR).	СЗА формує основу для концептуалізації прав, обмежень і обов'язків, що стосуються політики, місцезнаходжень і людей.
5	Кадастр.	Кадастр є основою СЗА, що забезпечує просторову цілісність і унікальну ідентифікацію кожної земельної ділянки.
6	Система земельного адміністрування є динамічною	Динамізм систем земельного адміністрування має чотири виміри. Перший включає зміни, що відбивають постійну еволюцію відносин люди-земля. Другий вимір – це розвиток глобалізації та використання інформаційно-комунікаційних технологій (ІКТ) і їхній вплив на проектування і експлуатацію систем земельного адміністрування. Третій вимір – це динамічний характер інформації у СЗА, такий як зміни у власності, оцінюванні нерухомості, землекористуванні та через розділення земельних ділянок. Четвертий вимір включає до себе зміни у використанні земельної інформації.
7	Множина процесів.	процеси в рамках систем земельного адміністрування є центральними щодо загального розуміння того, як СЗА працює.
8	Технологія.	Ефективність СЗА досягається завдяки використанню сучасних геопросторових технологій та інформаційно-комунікаційних технологій (ІКТ) для роботи із земельними даними.
9	Інфраструктура просторових даних (ІПД)	ІПД є сприятливою платформою, яка пов'язує людей з інформацією. Вона підтримує інтеграцію як штучних (в основному кадастрових), так і природних (в основному топографічних) наборів даних, як передумова сталого розвитку.
10	Заходи для успіху	Успіх залежить від прийняття відповідних законів, інститутів, процесів і технологій, призначених для конкретних потреб країни або юрисдикції.

2.4 Нормативна грошова оцінка земель як інструмент регуляторної політики у сфері використання земельних ресурсів

Земля як капітал, як і будь-який інший капітал, - це перш за все цінність засобів виробництва (земельних ресурсів), що використовуються для створення додаткової вартості шляхом залучення його до економічної діяльності. Тому придбання земельних ділянок особливостей капіталу, які можуть приносити додатковий дохід, є ймовірним лише у тому випадку, якщо вони залучаються до економічного обігу. Іншими словами, земельні ресурси стають земельним капіталом, коли основною метою та результатом їх використання є отримання доданої вартості.

З огляду на це, сільськогосподарські угіддя мають значний потенціал для інвестицій у вітчизняний аграрний сектор економіки. Однак ключовим фактором капіталізації сільськогосподарських угідь можна вважати оцінку, яка відповідає поточним економічним умовам і розкриває їх як джерело капіталізованого доходу. Основне завдання оцінки земель сільськогосподарського призначення для визначення вартості земельного капіталу передбачає, перш за все, визначення тієї частини прибутку, на яку вони припадають (як основного засобу виробництва). За відсутності повноцінного ринку сільськогосподарських земель така оцінка можлива в результаті їх нормативної грошової оцінки або продажу прав оренди.

Принципи оцінювання вартості земель представлені на рис. 1.9.



Рис. 2.11 - Принципи оцінки сільськогосподарських земель

Методики оцінювання вартості землі розрізняються за підходами, умовами та факторами оцінювання. Потенційно можливі для застосування методики представлені на рис .1.10.

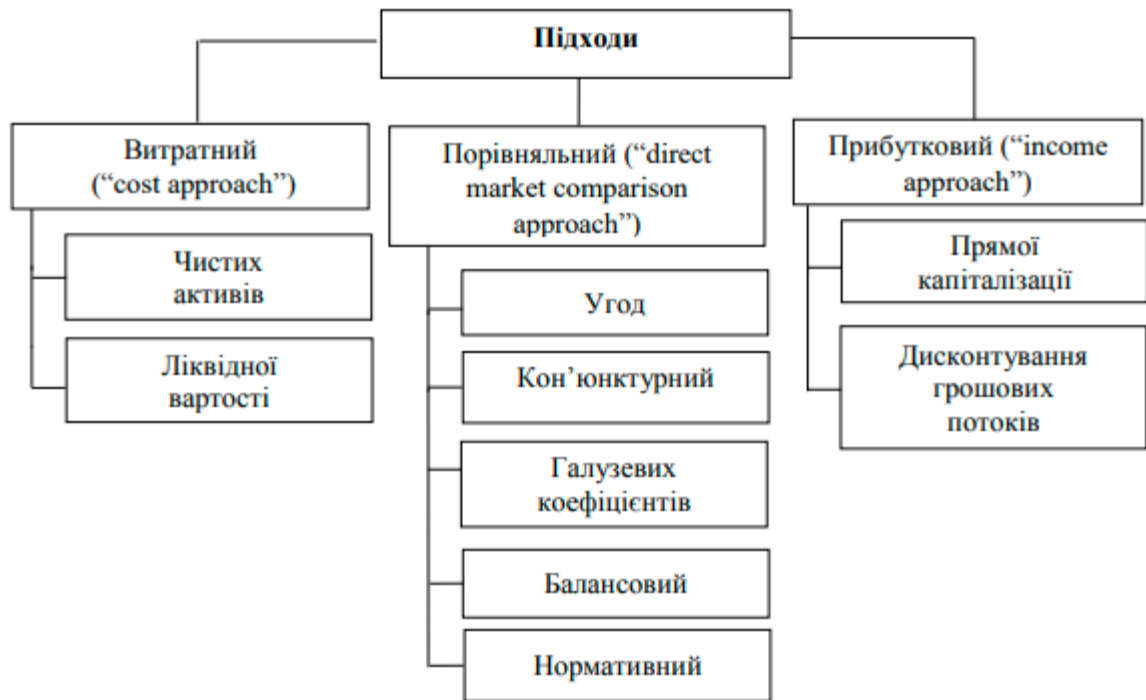


Рис. 2.12 -. Підходи та методи оцінки ресурсів

Слід зауважити, що перевагу на сьогодні віддають нормативному методу оцінки. Розрахунок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення відповідно до Методології нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [10] (остання оцінка за цим методом зроблена станом на 01.01.2017 р.) Базується на доході від орендної плати, який створена у виробництві сільськогосподарських культур і визначається даними економічної оцінки земель за 1988 р. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення визначалась як добуток річного орендного доходу та періоду його капіталізації, яка була прийнята на рівні 33 років . Тобто, рівень капіталізації сільськогосподарських угідь становив близько 3%.

При цьому фахівцями розрізняється економічна, грошова оцінка та бонітування. Зміст такої оцінки представлений на рис. 2.13.

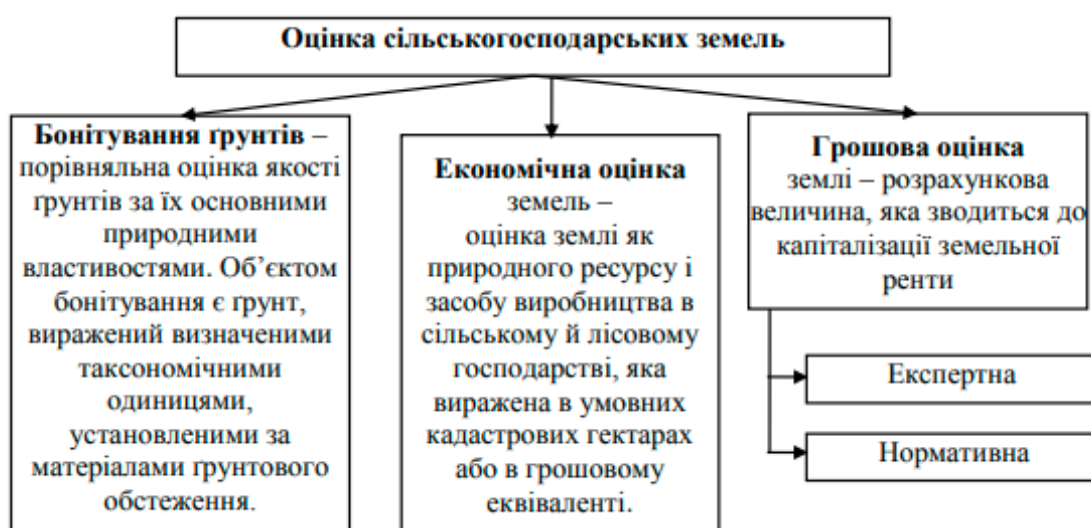


Рис. 2.13 - Види оцінок сільськогосподарських земель

Нормативна грошова оцінка є елементом фіскальної політики держави для забезпечення доходів у бюджет від землекористування та формування видатків для здійснення раціонального використання сільськогосподарських земель. Складання шкал нормативної грошової оцінки агровиробничих груп

ґрунтів сільськогосподарських угідь природно-сільськогосподарського району (ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ, перелогів) здійснюється за формулою:

$$\Gamma_{\text{агр}} = \Gamma_{\text{у}} \times \text{Багр} : \text{Б}, \quad (2.1)$$

де $\Gamma_{\text{агр}}$ – нормативна грошова оцінка агровиробничої групи ґрунтів відповідного угіддя природно-сільськогосподарського району, грн/га;

$\Gamma_{\text{у}}$ – норматив капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, грн/га;

Багр – бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району;

Б – середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району.

Формулу для отримання нормативної оцінки окремої земельної ділянки сільськогосподарського призначення у грошовому еквіваленті доцільно представити в такий спосіб:

$$\Gamma_{\text{зд}} = \Sigma (\text{Пагр} \times \Gamma_{\text{агр}}) + \text{Пнсг} \times \Gamma_{\text{нсг}}, \quad (2.1)$$

де $\Gamma_{\text{зд}}$ – нормативна грошова оцінка вартості ділянки землі, призначеної для здійснення сільськогосподарської діяльності, грн;

Пагр – площа території ділянки землі, що відноситься до агрогосподарчої групи ґрунтів сільськогосподарського призначення, га;

Пнсг – площа території землі, що відносить до несільськогосподарських угідь, га;

$\Gamma_{\text{нсг}}$ – норматив капіталізованого рентного доходу для землі, що відноситься до категорії земель несільськогосподарських угідь, що розташовані на ділянках сільськогосподарського призначення, грн/га.

Таким чином, вартість землі можна визначити прямими методами - як ринкову ціну, засновану на ринковому попиті та пропозиції. Однак необхідні непрямі оцінки, оскільки цей продукт дуже диверсифікований: він різниться за місцем розташування, родючістю, умовами обробки. Існує також значна залежність значення земельних прав від кількості суб'єктів регіонального ринку землі, правил державного регулювання, соціально-економічного та політичного статусу країни. Отже, українські землі мають одні з найкращих умов використання у світі, але їх вартість недооцінюється мораторієм, який створив тіньовий ринок квазівласності.

Дані для непрямої оцінки вартості землі будь-якої країни світу можна отримати, розрахувавши залежність вартості землі від орендної плати та можливості альтернативного безризикового використання капіталу шляхом внесення його на банківський депозит.

У класичній формі формула така:

$$LP = \frac{LR}{DR} \times 100\% \quad (2.3)$$

де LP - оціночна вартість землі,

LR - орендна плата за землю у вигляді орендної плати,

DR - відсоткова ставка депозиту.

Таблиця 2.14 сформована для аналізу вартості землі та ситуації з орендою землі в Україні.

Таблиця 2.14 - Вартість землі та вартість оренди землі в Україні (євро)

# за вартістю	Регіон (2018-2019)	Нормативна грошова оцінка	Приватна вартість оренди землі	Державна вартість оренди землі	Значення для R /%	Вартість розраховується шляхом регресії
1	Черкаси	1056,06	110,63	116,86	4515,55	2752,11
2	Чернівці	1044,07	42,83	124,70	1748,08	3254,18
3	Харків	1011,83	78,30	107,90	3196	2177,62
10	Тернопіль	911,33	45,98	131,26	1876,83	3674,59
20	Донецька	755,34	35,40	81,60	1444,71	492,58
23	Львів	674,58	54,10	92,69	2208,13	1203,04
24	Житомир	672,03	52,95	95,09	2161,37	1356,92
	У середньому	865,10	50,64	1742,49	2066,96	2272,93

Як бачимо, вартість оренди державних земель у середньому втричі перевищує приватну. Цю ситуацію можна пояснити використанням орендарями свого регіонального домінуючого становища щодо власників - приватних осіб, невеликим розміром орендованих одиниць та тіньовим характером ринку із сплатою частини оренди. Оренда державних земель розраховується відповідно до законодавчих стандартів.

Отже, доступні орендні ставки та, відповідно, вартість землі в Україні зміниться після запровадження вільного ринку землі. Для прогнозування ринкових цін на землю можна проаналізувати ситуацію в інших суміжних країнах макрорегіону, де цей ринок існує. Для України це країни Європейського Союзу, які також сформували ринок землі в процесі переходу від адміністративно-розпорядчої системи та інші країни-регіони з розвиненою аграрною промисловістю (табл. 2.15).

Таблиця 2.15 – Вартість землі та вартість оренди землі в європейських країнах (EUR)

№ за вартістю	Назва країни	Процентна ставка за депозитами (%) 2019	Вартість оренди сільськогосподарських земель	Фактичні ціни на землю	Орієнтовні ціни на землю (R /%)	Орієнтовні ціни на землю (реєстр.)	Реєстр ALP / LP
1	Нідерланди	0,40	720	56944	180000	51280	1,11
2	Великобританія	0,41	171	26410	41707,32	16048	1,65
3	Ірландія	1,22	48	25903	3934,43	4264	6,07
4	Словенія	1,25	136	16009	10880	9759 1,64	
5	Греція	2,49	377	14538	15140,56	19231	0,76
6	Іспанія	1,45	138	12192	9517,24	8924 1,37	
7	Польща	0,58	217	7723	37413,79	18177	0,42
8	Франція	1,15	172	5940	15010,91	12568	0,47
9	Словацька Республіка	1,35	44	5300	3259,26	3381	1,57
10	Хорватія	1,35	90	3744	6650,25	6313	0,59
11	Болгарія	1,66	209	3619	12622,17	12483	0,29
12	Чехія	0,70	73	3202	10406,27	8364	0,38
13	Угорщина	1,78	104	2865	5851,04	5167	0,55
14	Латвія	0,46	38	2552	8260,87	7284	0,35
15	Румунія	3,02	105	2423	3476,82	-754	-3,21
16	Литва	0,62	80	2330	12903,23	9205	0,25
	Середня	1,24	170,13	11980,88	14777,6	11980,88	-
Україна	Державна	2,45	109,38	-	4464,66	2272,93	-
	Приватна						

На підставі розрахунків за Формулою 1 розраховується середня вартість землі, яка на 1,23 перевищує середню ринкову для країн-зразків (Таблиця 3). Це свідчить про те, що на вартість сільськогосподарських угідь, крім орендної плати та депозитних відсотків, впливають інші фактори. Тому ми пропонуємо визначати залежність вартості землі від орендної плати та відсотків за допомогою регресійних коефіцієнтів, що дозволить враховувати ступінь впливу цих та інших факторів.

2.5 Багатоцільовий кадастр та інфраструктура просторових даних

Керівні принципи землеустрою ООН говорять про землеустрій як «процес визначення, реєстрації та розповсюдження інформації про власність, вартість та використання земель при реалізації політики землеустрою [8]. Міжнародна федерація землепорядників визначає кадастр як земельну ділянку та сучасну систему інформації про землю, що містить запис інтересів у землі (наприклад, права, обмеження та відповідальність) [9]. Кадастрова інфраструктура включає унікальну ідентифікацію земельних ділянок, отриману в результаті кадастрових зйомок. Тоді кадастрова ідентифікація розглядається як основний компонент будь-якої земельної інформаційної системи. Основна увага буде приділятися наданню земельної інформації масовому ринку для підтримки ринку землі, фінансового та ділового секторів, управління навколишнім середовищем, управління земельними ресурсами, міських систем та інформаційних систем громади [2, 10].

Кадастр - це сукупність записів про землю, що складається з двох частин: серії карт чи планів, що показують розміри та розташування всіх земельних ділянок, разом із текстовими записами, що описують атрибути землі. Функція кадастру полягає в зборі та наданні графічної та текстової інформації на підтримку реєстрації прав власності, оцінки майна та управління земельними ресурсами [1].

Традиційні системи кадастру та реєстрації земель наразі зазнають значних змін у всьому світі. На таких змінах основні тенденції зосереджуються на легкому доступі до землі, безпеці землекористування, встановленні та функціонуванні ефективних ринків землі, формалізації прав власності, включенні звичних та неформальних районів поселення, розвитку земельних інформаційних систем (LIS) тощо Ці тенденції спонукали багато країн прийняти земельні інформаційні системи шляхом реінжинірингу своїх систем землеустрою та підтримати довгостроковий сталий розвиток, включаючи ринкову економіку.



Рис. 2.16 - Функції багатоцільового кадастру

У більшості країн кадастрова система просто сприймається як само собою зрозуміле, і вплив системи з точки зору сприяння ефективному ринку землі та підтримки ефективного управління землекористуванням не визнається повністю. Реальність така, що вплив добре функціонуючої кадастрової системи навряд чи можна переоцінити.

Добре адаптована кадастрова система насправді виступає основою в суспільстві [10, 11]. Цифрова інформація про землю є центральною для політичної бази сучасного управління земельними ресурсами та обліку сталого розвитку. Кадастр, або великомасштабна карта земельних ділянок, пов'язана з індексами земельних ділянок, є життєво важливим інформаційним рівнем інтегрованої системи управління земельними ресурсами, і в майбутньому буде підтримувати інформаційні системи сучасних урядів [2]. Характер державного земельного кадастру досліджено та визначено як такі концептуальні основи функціонування земельного кадастру:

Правовий аспект системи земельного кадастру стосується соціальних земельних відносин, опосередкованих державною правовою системою, яка забезпечує юридичне визначення інвентаризації (рис. 2). Юридичний зміст земельного кадастру характеризує його як апарат державної системи землеустрою у сфері сільського господарства, що захищає права на землю та стає землекористування.

Економічний аспект системи земельного кадастру є результатом кадастру. Держава приймає економічно обґрунтовані управлінські рішення у сфері землекористування, що базуються на інформації про державні земельні ресурси (рис. 3). Економічний зміст земельного кадастру визначає його здатність забезпечити ефективну систему плати за землю, підтримати оцінку земель, економічні стимули для сталого землекористування та сталого розвитку аграрного сектору.

Екологічний аспект системи земельного кадастру трактується як прийняття державою управлінських рішень у сфері охорони навколишнього природного середовища, що базується на даних землекористування, шляхом оптимізації структури земель, впровадження оцінки деградації та забруднення ґрунтів сільськогосподарських угідь, організації екологічної безпеки сільськогосподарських угідь використання (рис. 2.17).

Екологічний зміст земельного кадастру визначає його здатність забезпечити ефективну систему екологічних обмежень власників земель та землекористувачів, створити екологічні норми та стандарти екобезпеки землекористування на основі використання даних державного земельного кадастру.

Державний земельний кадастр у сільському господарстві - це унікальна геоінформаційна система даних про землю (правові, кількісні, якісні, екологічні та економічні показники), яка базується на правових, екологічних та економічних аспектах. Метою впровадження земельного кадастру є забезпечення: сталого землекористування, планування, оподаткування земель,

захисту навколишнього середовища, екобезпеки сільськогосподарського виробництва, гарантування та захисту прав власності на землю.

Але державна система земельного кадастру має свої недоліки. Основна з них полягає в тому, що всі завдання державного земельного кадастру в рамках закону покликані виконувати лише одну мету - регулювати земельні відносини. Управління землею, організація сталого землекористування та охорона земель, оцінка земель зводяться до вирішення лише юридичного аспекту завдань. І це проблема нашої країни, тому що ми звертаємо увагу на організацію гарантування прав держави та землекористування з економічною вигодою, але це не звільняє людей від того, що навколишнє середовище має бути захищене.

Інформаційне забезпечення земельного кадастру має ключову проблему. Це повнота даних про земельні ділянки, які повинні бути в інформаційній базі даних державного земельного кадастру. Але є проблема. Якісні характеристики земель сільськогосподарського призначення не включені в інформаційну базу даних земельного кадастру в Україні. Це сталося через державну політику, спрямовану на регулювання земельних відносин, а саме гарантування прав на землю.

З одного боку, це добре, але з іншого боку, основи сталого розвитку у сфері землекористування до нього не включені. Перехід до ринкової економіки в Україні не забезпечується необхідністю трансформації системи землеустрою. Державний земельний кадастр як інформаційна основа землеустрою має бути інтегрованою інформаційною системою, яка буде багатоцільовою. Зараз державний земельний кадастр в Україні - це інформаційна система вузької спрямованості, що містить набір інформації та документів про місцезнаходження та правовий статус цих об'єктів, їх оцінку, класифікацію земель, кількісні та якісні характеристики.

Багатоцільовий кадастр є основою для оподаткування, реєстрації права власності на землю та містить інформацію про природний стан земельних ділянок. В Європі існує інформаційна система, яка поєднує в собі всебічні

ресурси інформаційної системи бухгалтерського обліку. Це «Система екологічного та економічного обліку» (SEEA), створена Статистичним відділом ООН (ООН) в 1993 році, і це система екологічного та економічного обліку.

Мета SEEA - відображення існуючих відносин та економічного середовища та забезпечення інформаційної бази для інтегрованої екологічної та економічної політики. Система інтегрованого еколого-економічного обліку є інструментом, який може допомогти контролювати виснаження природних ресурсів та погіршення стану навколишнього середовища. Підсистеми в межах СЕЕВ містять детальну інформацію про конкретні ресурси або сектори, включаючи: енергетику, воду, рибальство, землі та екосистеми, сільське господарство [12].

Для подальшого економічного розвитку необхідний перехід, заснований на сталому розвитку земельних ресурсів. Інформацію, що містить інформаційну базу даних земельного кадастру, слід розширити за кількістю показників. Слід додати еколого-економічні показники державних земель сільськогосподарського призначення, однак, хоча кадастрова концепція проста, реалізація є складною та складною.

Однак його потрібно розширити, щоб включити розвиваються та складні права, обмеження та відповідальність, що діють у сучасному суспільстві, що займається забезпеченням сталого розвитку, а також соціальний контекст людей до земельних відносин [2]. Важлива роль у підтримці інтегрованої кадастрової інформації щодо землеустрою відіграє не тільки правильний характер, але й екологічний, економічний щодо використання земель.

Джерелами просторових даних для формування кадастру є такі (рис. 2.17).



Рис. 2.17 - Джерела просторових даних для формування багатоцільового кадастру земель в Україні

Зміст просторових даних призначений для користувачів інформації відносно характеристик земельних ділянок. У загальному вигляді структура інформації представлена на рис. 2.18.



Рис. 2.18 - Структурні елементи інфраструктури просторових даних

Важливість використання багатоцільового кадастру та просторових даних полягає у наступному. У сільському господарстві показники якості земельних ресурсів (освоєність сільськогосподарських угідь, контур земель, характер вологи, родючість ґрунтів тощо) в результаті віднесення до певної кадастрової групи характеризують рівень виробництва матеріально-

технічного обладнання. Ці показники сприяють визначенню таких земельних ділянок, на яких можливе досягнення підвищення продуктивності за рахунок збільшення виробництва ферми на одиницю площі землі (в результаті економічного зростання родючості) або за рахунок зменшення витрат на обробку землі, транспорту та інших операцій (що призводить до поліпшення місцевих умов використання земель, конфігурації земель, розвиток дорожньої мережі тощо). Територіально, просторово раціональний регіон конкретного землекористування може бути обмежений верхньою та нижньою межами. Верхню межу слід розглядати як таку територію, яка залишається прийнятною витратами на обробку та виробництво, пов'язану з подоланням відстаней. Нижня межа визначається поєднанням розмірів та галузей та їх нормальним землезабезпеченням.

РОЗДІЛ 3

НАПРЯМКИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН У СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ В УКРАЇНІ

3.1 Регулювання процедури безоплатної передачі земельних ділянок громадянам

Доведено, що гарантії є невід'ємною складовою інструментарію реалізації права власності громадян на землю. Під сутністю категорії «гарантії» розуміється уся сукупність об'єктивних і суб'єктивних обставин, що спрямовані на практичну реалізацію у суспільстві права власності на земельні об'єкти та усунення перепонів на шляху до їх безумовного та належного виконання. Гарантії земельних прав поділяються на наступні різновиди: економічні, політичні, інституціональні та юридичні (правові). Дані гарантії становлять складові елементи інструментарію реалізації прав на землю [8].

З юридичної точки зору гарантія не є самостійною категорією, так як у разі практичного використання у практиці господарювання поняття «гарантія» потрібно уточнити «гарантія чого саме»: дотримання прав, захисту, правових форм переходу прав власності від одного до іншого власника тощо. Під терміном «гарантія» логічно розуміти певний організаційно-економічний та юридично-правозахисний механізм, спосіб, засіб захисту, інструмент захисту, можливості недопущення порушення реалізації права власності на земельну ділянку у державі.

Категорія «гарантії» стосовно «економіко-правових форм передачі права власності на земельні ділянки від держави до громадян України» має ряд особливостей. Перехід права власності громадянам на земельні ділянки передбачає— послідовність певних, установлених земельними правовими

актами, рішень суб'єктів таких економіко-правових відносин, за визначеною процедурою, у підсумку яких громадянин отримує право власності земельної ділянки:

- громадянин звертається до органів державної влади (районної, обласної державної адміністрації) із заявою про наміри щодо отримання земельної ділянки у власність із земель державної власності;
- громадянин звертається до органу місцевого самоврядування (сільської, селищної, міської ради, об'єднаної територіальної громади) із проханням про передачу землі у власність із фонду земель, що знаходяться на момент запиту до категорії земель державної власності;
- укладається земельно-правова угода та оформлюється її нотаріальне посвідчення;
- громадянин реєструється в системі електронних аукціонів та торгів щоб узяти право участі у проведенні земельного аукціону або торгів.

Безсумнівно, використання поняття «гарантії процедури безоплатної передачі земельних ділянок громадянам» є актуальним на кожному його етапі: при зверненні із заявами про реалізацію процедури безоплатної передачі земельних ділянок, виготовленні земельної документації, виділенні земельної ділянки відповідно до даних Держгеокадастру, державній реєстрації права власності громадянина на земельний ресурс. При необхідності захисту порушених прав застосовуються економічні санкції та юридичні провадження відносно ситуації порушення.

Так, важливим моментом на етапі звернення із заявою про реалізацію процедури безоплатної передачі земельних ділянок громадянам є дотримання строків і процедури розгляду такої заяви органами державної влади та місцевого самоврядування. Також своєчасність виготовлення організаційно-правової документації на земельну ділянку є запорукою реалізації гарантій переходу права власності на земельну ділянку. Громадянином на етапі звернення і на етапі державної реєстрації права власності подаються документи, перелік яких чітко визначено у законодавчому полі України. У

такому випадку чинним є посилання до норм ст. 19 Конституції України про те, що «органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи повинні здійснювати механізм реалізації процедури безоплатної передачі земельних ділянок громадянам, у межах повноважень та у терміни, що передбачені Конституцією та законами держави. Також умовами реалізації гарантій переходу прав громадян на земельні ділянки є відкриті інформаційні дані та доступ до публічної інформації, зокрема: відомості про наявність вільних земельних ділянок, інформація про рішення, ухвалені органами державної влади та місцевого самоврядування, інформація у ЗМІ про місце та дату проведення земельних торгів. Затвердженою єдиною формою документа на право власності на земельну ділянку є витяг, як складова гарантій переходу права власності на земельні ділянки громадянам України.

У процесі земельно-процедурних відносин наявність гарантування однозначно інституалізує та дисциплінує його учасників, попереджає учасників від появи порушень. Гарантії переходу прав громадян на земельні ділянки є важливою складовою з позиції довіри до держави, готовності набувачами права власності витрачати власні часові та фінансово-економічні, організаційно-технічні ресурси і долати досить тривалий та в деякій мірі бюрократичний механізм передачі прав на земельні ділянки громадянам від держави. Гарантією також є прогнозованість термінів і процедури дій. Отже, процедура безоплатної передачі земельних ділянок громадянам на основі гарантій переходу таких прав від держави до громадян на земельні ділянки обґрунтована чіткістю і зрозумілістю конституційних норм та положень діючого законодавства.

Деякими дослідниками у наукових працях відмічається, що гарантії суб'єктивного права безоплатної передачі земельних ділянок громадянам — це основні умови, інструменти, фактори та засоби, на основі яких кожний набувач власності має змогу реалізувати, захистити, відновити свої права [9, с. 192].

Відсутність відповідних економіко-правових знань та інформації у

відкритому доступі щодо можливих організаційно-правових та економічних форм передачі права власності на земельні ділянки може бути причиною порушень земельних прав громадян у даному процесі. На часі, Земельний кодекс України не представляє за змістом повної та вичерпної систематизованої інформації для широкого кола громадян щодо наявних організаційно-правових та економічних механізмів та інструментів, як отримати у власність конкретну земельну ділянку. Зокрема, процедури реалізації права на приватизацію паїв регулюються указами Президента України; етап державної реєстрації прав на землю для громадян, які набули права власності, регулюється спеціальним законодавством; питання звернення громадян до електронних майданчиків для провадження електронних аукціонів та земельних торгів регулюються підзаконними нормативно-правовими актами.

Практичного значення набуває й аналіз гарантій організаційно-правових та економічних форм переходу права власності громадян на земельні ділянки як системи. Адже формування необхідного і достатнього «переліку» гарантій допоможе точно визначити, на якому саме етапі реалізації суспільно-економічних відносин із організаційно-правових та економічних форм передачі права власності громадянам на земельні ділянки на безоплатній основі певний механізм правового регулювання «не діє ефективно», та забезпечити достатні та необхідні умови для реалізації законного права громадян на земельну ділянку не безоплатній основі шляхом запровадження додаткових способів гарантування.

Гарантії організаційно-правових та економічних форм переходу права власності громадянам на земельні ділянки мають не лише зовнішні ознаки. Зокрема, умовою переходу є не лише фактори зовнішнього оточення (наявність законодавчо закріплених прав, регламентація можливих і обов'язкових дій зобов'язаних суб'єктів), а і фактори внутрішнього середовища, тобто певні умови, що гарантуються громадянами. що набувають таке право власності на земельну ділянку. Цими умовами є активні дії самого

громадянина, який має намір набути право власності у вигляді отримання у власність земельної ділянки (передача листа про наміри або заяви про приватизацію, проходження процедури реєстрації в електронній системі земельних аукціонів та торгів тощо); певний рівень правової обізнаності (поінформованість щодо умов, обсягів, термінів обробки документів у процесі формування земельно-технічної документації, набуття знань та поінформованості з організаційно-правових та економічних процедур із метою ухвалення законодавчої процедури після оцінки громадянином власних відповідних ресурсних затрат — фінансових, часових, репутаційних, інформаційних, організаційних тощо) та правової свідомості (наміри, активні дії та вимоги громадян, що зацікавлені у надбанні права власності на бажані земельні ділянки, повинні бути змодельовані на домінуванні принципу легітимності).

Стосовно категорії «гарантії прав на реалізацію процедури безоплатної передачі земельної ділянки громадянину від держави», то, на думку дослідників та фахівців з права та економіки, не можна зводити його лише до «правового захисту». Адже коли ми вказуємо на запобіжний, відновлювальний та каральний характер гарантій, то на етапі правового захисту має місце відновлювальна гарантія.

На нашу думку, гарантія прав на реалізацію процедури безоплатної передачі земельної ділянки громадянину від держави — це складна за типами, видами та кількістю складових та компонентів категорія, тому що одного лише організаційно-правового та економічного фіксування способів і засобів реалізації права на таку безоплатну передачу не достатньо. Для того щоб ця норма «дійсно була ефективною та діючою», необхідно враховувати інші різноманітні обставини, серед яких відповідальність за недотримання юридичної норми, що забезпечує реалізацію земельних прав громадян. В межах гарантій безоплатного переходу прав на земельні ділянки встановлюються і різного типу санкцій за порушення норм та положень законодавства про землю та земельні відносини.

Отже на разі, враховуючи вище зазначене, можна запропонувати наступне визначення **гарантій організаційно-правових, економічних та інституціональних форм безоплатного переходу прав на земельні ділянки від держави до громадян України** — це установлені нормами українського та міжнародного права або судовими прецедентами організаційно-правові, фінансово-економічні та технічні інструменти, засоби, способи, механізми, політика попередження можливих порушень та недотримання діючих норм, охорони, відновлення прав громадян на безоплатний перехід у власність земельних ділянок, втілені на засадах удосконалення процесуальних норм, установлення термінів приймання та ухвалення документів на земельні ділянки, відповідальності уповноважених суб'єктів за порушення гарантій правових форм переходу прав громадянам на земельні ділянки з метою доступності, прозорості, дієвості земельно-процедурних норм, з їх максимальною відповідністю інтересам як громадянам, що набувають права власності, так і держави, що відчужує земельні ділянки від суспільного користування.

Умовою на шляху такого переходу, вочевидь, буде строге нормативне закріплення організаційно-правових, фінансово-економічних та технічних гарантій, що забезпечують безоплатний перехід права власності громадян на земельні ділянки та процедури його практичної реалізації. Нормативне регулювання процедури практичної реалізації безоплатної передачі права власності громадянам на земельні ділянки є основою механізму правового регулювання таких відносин, і без юридичного їх закріплення неможливо говорити про гарантії організаційно-правового, фінансово-економічного та технічного регулювання. В основі механізму реалізації права власності на земляні ділянки знаходиться, перш за все, система норм матеріального та процесуального права, а також підзаконних нормативно-правових актів. Тому у разі їх застосування виникає питання щодо сутності та змісту процедури, а саме: доступності та зрозумілості громадянами положень правової норми, наявності реальних та дієвих механізмів реалізації гарантій, зазначення

строків і відповідальних суб'єктів.

Гарантії безоплатної передачі прав на земельні ділянки громадянам України повинні міститись у нормативно-правових актах. Так, у законах визначені норми процедурного та матеріального права, які забезпечать право на передачу у власність земельної ділянки та визначають порядок реалізації процедури дій з метою досягнення певного бажаного для громадян результату набуття права власності. Для того, щоб упорядкувати матеріальні та процедурні права, що розуміють право на безоплатну передачу громадянам права власності на земельні ділянки, необхідним є дотримання чітко визначених факторів, а саме: доступності, ефективності та зрозумілості норм, що керують безоплатною передачею прав громадянам на земельні ділянки, що й є важливою та єдиною з суттєвих гарантій успішної безоплатної передачі.

3.2 Механізм функціонування ринку земель в Україні

В Україні ще немає ринку землі для сільськогосподарських потреб. Відповідно до чинного законодавства, сільськогосподарські землі не можуть розглядатися як об'єкт іпотеки, а також не можуть бути об'єктом купівлі-продажу. Згідно з указом президентів, дозволено приватизувати землі несільськогосподарського призначення (тобто землі під промислові та інші господарські об'єкти). На сьогодні на землю переважає державна форма власності (рис. 3.).



Рис. 3.1 - Структура державних земель в Україні ³

Відсутність ринку сільськогосподарських земель негативно позначається на Україні. Прикро, що перспективи оптимізму в найближчому майбутньому дуже погані, оскільки комуністична більшість в українському парламенті ветоє необхідне законодавство. Існуючі садиби були організовані з використанням земель запасу, а також розподілу земель. Це означає, що фермери повинні працювати на землі гіршої якості, і, отже, фактично показники їх ефективності спотворені.

З прийняттям у 1992 р. Українського Закону України «Про селянські (домогосподарські) домогосподарства» було забезпечено правовий статус вільного підприємця-фермера. Але українське фермерство має свої специфічні риси; насамперед, щодо забезпечення основними засобами виробництва більшість господарств отримали свій початковий виробничий

³ <https://agropolit.com/spetsproekty/705-zemelnyy-dovidnik-ukrayini--baza-danih-pro-zemelnyy-fond-krayini>

потенціал у вигляді застарілих (іноді списаних) засобів виробництва, коли вони відокремились від колгоспів у процесі приватизації. Проблеми приватизації землі та законодавчо обмежені розміри земельних ділянок ще не вирішені. Створення ферми вимагає значного “стартового” капіталу. Але у більшості з цих потенційних фермерів їх немає, а раніше заощаджені гроші були зменшені в результаті інфляції. Отже, окрім частки власності, фермер може розраховувати на банківський кредит, коли виходить із колгоспу. Але існуючі процентні ставки занадто високі. Тому, визначаючи основні тенденції аграрної політики, вчені застерігають від «всебічної фермеризації», оскільки це може призвести до зменшення національного товарного виробництва. Дослідження передумов та методів розвитку фермерського господарства свідчить про наступні три тенденції його формування:

1. на новій основі (на спеціально відведених земельних ділянках);
2. на основі допоміжних дрібних володінь населення шляхом розширення земельних ділянок;
3. на основі майна та земельних паїв селян, отриманих від колективних сільськогосподарських підприємств, радгоспів та інших підприємств.

Законодавство сприяє створенню селянських (фермерських) домогосподарств на новій основі. Але, беручи до уваги відсутність достатніх фінансових, матеріально-технічних ресурсів, розвиток фермерського господарства розпочався шляхом їх створення на базі допоміжних дрібних господарств населення.

Поліпшення земельних відносин та розвиток нових форм господарської діяльності є головною проблемою економічних реформ в аграрній сфері. Як показує аналіз, у 1991-1995 рр. Істотних змін у структурі землекористування не відбулося. У приватних домогосподарствах використовувалось до 10 відсотків загальної площі посівів. Співвідношення сільських господарств (садиб) є незначним. Вони використовували до 500 000 га орної землі. Характерною рисою приватного сектору сільськогосподарського господарства за останні чотири роки є зростання площ під зерновими

культурами: з 194 до 841 000 га у садибах та з 4,3 до 334 000 га у приватних господарствах. Водночас урожайність зернових культур, природно, була нижчою в державному секторі. Порівняльний аналіз використання земель для виробництва зерна справді свідчить на користь приватних фермерських господарств (садиб) .

Ситуація в тваринництві дещо інша: співвідношення приватного сектору в 1994 році досягло 42 відсотків і 35 відсотків рівня 1991 року. Хоча за цей період було загальне скорочення виробництва на 26,6 відсотків, зростання приватного сектору досягло 30,9 відсотка. Якщо в 1991 році садиби розвивалися інтенсивніше в західних регіонах, то в 1992 році центр розвитку перемістився у східні регіони, а саме Миколаїв (2 059), Одеса (1 285), Херсон (657), також Донецьк (870) та Дніпропетровськ (768). Це свідчить про те, що фермерство розвивається у всіх регіонах України.

У січні 2019 р. Кількість сільських ферм (садиб) в Україні досягла 35 400 юридичних осіб, що на 600 більше, ніж на початку 2000 р. Фермери використовували 835 000 га сільськогосподарських угідь (або близько 2 відсотків від загальної кількості земель), у тому числі 765 000 га орної землі. З понад 35 000 фермерських господарств в Україні близько 38 відсотків з них розташовані на півдні Миколаївської, Одеської та Херсонської областей. В середньому на одне сільське господарство (садибу) в Україні припадає 24 га сільськогосподарських угідь, у тому числі 22 га орної землі.

В Україні все більше значення набуває придбання приватних фермерських господарств, якими керують приватні особи, на основі безоплатної передачі у приватну власність особи земельних ділянок площею від 0,6 до 1,0 га відповідно до Декрету Кабінету Міністрів України «Про приватизацію земельних ділянок» від 26 грудня 1992 року.

За останні роки площа земель у цих фермерських підрозділах значно зросла, як і обсяг виробництва продукції. У той час як у 1990 р. 6,5 відсотків ріллі, що використовується фермерськими господарствами, що належать приватним особам, виробляли (у порівняльних цінах 1996 р.) 24,8 відсотка від

загальної валової національної продукції рослинництва та 34 відсотки продукції тваринництва, або 29,4 відсотка разом, у 2019 р. 14,2 відсотка таких орних земель дало 48,6, 65,4 та 55 відсотків продукції відповідно.

31 березня Верховна Рада України проголосувала за Закон України №**2178-10** «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення», який з 1 липня 2021 року має відкрити ринок землі в Україні. Його основні положення – обмеження площ придбання землі в одні руки, заборона на продаж землі іноземцям, пріоритетне право придбання для фізичних осіб, які є громадянами України перед юридичними особами. AgroPolit.com пропонує основні положення закону, який відмінив мораторій на продаж землі сільськогосподарського призначення. Громадяни України зможуть купувати землю сільськогосподарського призначення з 1 липня 2021 року. З 2024 року набувати право власності зможуть юридичні особи, засновниками або кінцевими бенефіціарами яких є українці. Покупці землі не можуть мати бізнес, зареєстрований закордоном або у офшорних компаніях.

Право власності на землю с/г призначення надається: Громадянам України Юрособам України, створеним та зареєстрованим за законодавством України, учасниками яких є лише громадяни України та/або держава та/або територіальні громади Державі Після відкриття ринку землі з липня 2021 року купувати можуть фізичні особи. З 2024 року – юридичні особи Банки набувають право власності в порядку стягнення як предмета застави. Мають бути відчужені банками на торгах протягом 2 років із дня набуття права власності	Граничні межі концентрації в одних руках: Для фізичних осіб – до 100 га Для юридичних осіб (з 2024 року) – 10 тис га Загальна площа ділянок с/г призначення у громадянина – 10 тис га Загальна площа ділянок с/г призначення у юрособи (крім банків) може бути не більше загальної площі ділянок с/г призначення, що можуть перебувати у власності всіх учасників – 10 тис га
Заборони продажу земель: **Не продаються комунальні та державні землі, виключно здаються в оренду **Громади не мають права продавати отримані державні землі, можуть лише орендувати **Юрособи, засновниками або кінцевими бенефіціарами яких є іноземці, можуть набувати право власності з дня та за умови схвалення цього на референдумі.	Спосіб визначення цін та розрахунків під час придбання землі: **Розрахунок проводиться у безготівковій формі **Покупка за відплатними договорами у разі відсутності документів, які підтверджують джерела походження коштів або інших активів, за рахунок яких набувається таке право не допускається. **До 1 січня 2030 року ціна продажу земельних ділянок с/г призначення, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), не може бути меншою за їх НГО

Рис. 3.2 – Основні положення створення ринку землі відповідно Закону України №2178-10 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення»

Наміри після запровадження до дії **Закону України №2178-10 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення»** представлені на рис. 3. 3.

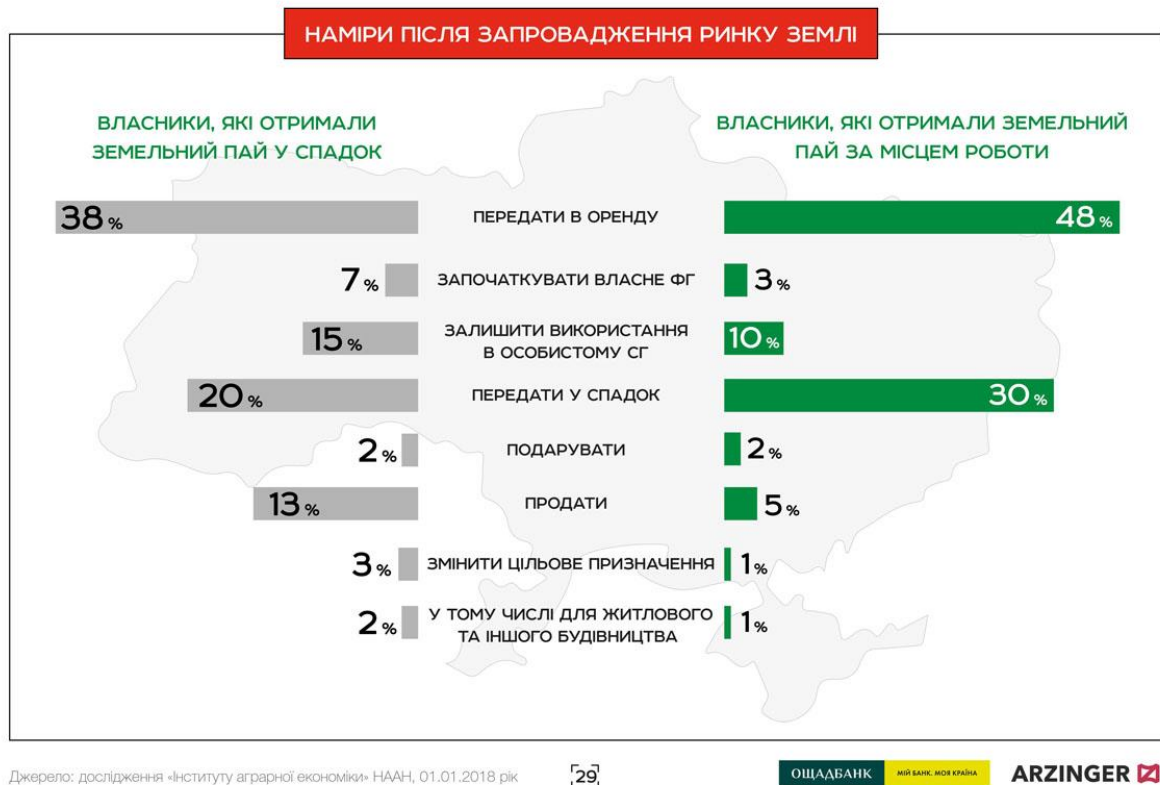


Рис. 3.3 – Наміри держави (уряду України) після запровадження ринку землі⁴

Враховуючи виявлені особливості законодавства відносно формування ринку землі в Україні доцільно рекомендувати наступну послідовність реалізації процедури формування ринку землі сільськогосподарського призначення (рис. 3.4).

⁴ <https://agropolit.com/spetsproekty/705-zemelnyy-dovidnik-ukrayini--baza-danih-pro-zemelniy-fond-krayini>



Рис. 3.4 - Послідовність реалізації процедури формування ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні

Представлена на рис. 3.4 послідовність реалізації процедури формування ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні передбачає, що вихід на ринок землі покращить діловий клімат в Україні та нашу привабливість для іноземних інвестицій. При цьому ринок землі буде базуватися на верховенстві права та принципах сталості, прозорості, справедливості та інклюзивності.

Основні елементи земельної реформи включають такі положення:

1. Скасування мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення з 1 липня 2021 року

2. Обмеження кількості земельних ділянок у власних руках встановлюється на рівні 10 000 га.
3. Однак під час перехідного періоду, який триватиме до 1 січня 2024 року:
 - а) кількість землі в руках обмежена до 100 гектарів; б) землею можуть володіти лише фізичні особи; в) юридичним особам заборонено купувати землю; г) продаж державної землі заборонений;
4. До 2030 року мінімальна ціна повинна бути не менше нормативної величини.
5. Усі платежі повинні бути безготівковими. Потрібне підтвердження дійсного джерела доходу.
6. Будь-яка передача права власності на земельні ділянки, що знаходяться в межах тимчасово окупованих територій (Крим, відповідні частини Луганської та Донецької областей), забороняється, крім випадків спадкування.
7. Орендар землі матиме переважне право викупу землі. Орендар землі, який працює на землі та мав право користуватися нею до 2010 року, може придбати землю з розстрочкою платежу до 10 років за нормативною ціною та поза тендером. Покупець набуває право власності вже після першого платежу. Орендар землі матиме можливість передати це переважне право іншій особі, але власник повинен бути письмово про це повідомлений.
8. Право власності на землю для іноземців буде дозволено лише після референдуму.
9. Компаніям, власниками яких є громадяни країни-агресора - Російської Федерації, заборонено купувати українську землю. Заборона також поширюється на членів терористичних організацій, компаній, що належать іноземним державам чи офшорним компаніям, або бенефіціарів яких неможливо встановити. Юридичні особи з країн, які не співпрацюють у боротьбі з відмиванням грошей, а також із санкційних компаній також не зможуть купувати українську сільськогосподарську землю.

3.3 Розвиток інфраструктури ринку земель в Україні

Ринок землі - це область дій економічних відносин, що виникають в процесі його управління. «Земельний ринок» та «циркуляція землі» різні за змістом поняття. Перший є ширшим і включає поряд із системою земельних операцій також механізми та інфраструктуру, що їх забезпечують. У цій концепції обороту землі фактично ми виділяємо сукупність операцій із землею (земельні ділянки, право на земельну частку, права на землю). Потрібно вивчити окремі складові інфраструктури ринку землі, які включають орендні та іпотечні відносини.

ІНФРАСТРУКТУРИ РИНКУ ЗЕМЛІ	
<i>I. Організаційно-технічна</i>	• земельні аукціони • торгові дома • підприємства, які проводять земельні торги
<i>II. Фінансово-кредитна</i>	• спеціалізовані земельні (іпотечні) банки • страхові компанії
<i>III. Державно-регулятивна</i>	• нормативно-правове регулювання земельних відносин • податкова система • спеціалізовані державні фонди для стимулювання ділової активності на ринку землі
<i>IV. Науково-дослідне та інформаційне забезпечення учасників ринку</i>	• кадастрові бюро • інформаційні служби • спеціальні навчальні заклади • консалтингові підприємства • юридичні контори та ін.

Рис. 3.4 - Складові інфраструктури ринку землі



Рис. 3.5 - Система функцій інфраструктури ринку землі

Діяльність держави на ринку землі повинна бути спрямована на формування власника, здатного забезпечити населення необхідними продуктами харчування, а промисловість - сировиною, що є основою ефективного функціонування аграрного сектору в процесі побудови соціально орієнтована ринкова економіка. Однак чинне законодавство та деякі юридичні колізії щодо права власності, відсутність інфраструктури у відповідному сегменті ринку сільськогосподарських земель уповільнили розвиток товарно-грошових відносин. Це у свою чергу суттєво вплинуло на зниження ефективності колективної праці в умовах приватної власності на землю, диспропорції рівня розподілу доходів розвитку продуктивних сил та виробничих відносин та землі, що спричинило суперечки в їх розвитку на певному етапі ринкової економіки. Відсутність основних мотиваційних факторів, що підвищують ефективність сільськогосподарського виробництва, призвело до певної дисгармонії ринкової економіки та інфраструктури ринку землі у сільському господарстві.

Для подолання вищезазначених проблем пріоритетними діями реформування ринкової інфраструктури в Україні на 2020-2025 роки слід вважати наступні:

1. Відкриття ринку сільськогосподарських земель: скасування мораторію відновить майнові права власників земель, зменшить ризик для інвестицій у сільське господарство та забезпечить ефективність розподілу, зростання інвестицій та продуктивності. Безпечний ринок землі також стимулюватиме інвестиції в технології пом'якшення наслідків зміни клімату, такі як зрошення. Це замінить нинішній неформальний ринок та зменшить корупцію. Однак для досягнення цих цілей проектування земельного ринку повинно враховувати наступні питання: (i) потенційно надлишкові пропозиції, оскільки протягом 18 років власники не могли розпоряджатися своїм майном; (ii) нерівність у доступі до фінансування та ризик монополізації власності на землю. Альтернативні моделі та ринкові параметри активно обговорюються експертами та урядом.

2. Реструктуризація Держгеокадастру: В даний час Закон про земельний кадастр та Постанова про Держгеокадастр включають численні конфлікти інтересів, котрі є джерелом корупції (незалежно від того, якими людьми керуватиме ця організація), та зменшують стимули для здійснення земельної реформи. Деякі ключові проблеми перелічені нижче разом із запропонованими рішеннями.

2.1. Проблема: Монополія у доступі та асиметрична інформація про статус та властивості зареєстрованих земельних ділянок та територій. Геокадастр надає платний доступ у дуже обмеженому форматі для вибраної групи користувачів. Цей обмежений доступ до інформації дозволяє Геокадастру та дочірнім компаніям збирати орендну плату за інформацію та збільшує вартість для власників землі. Він також контролює ринок послуг з землеустрою та обмежує конкуренцію, уповільнює розвиток кадастрової системи (наприклад, виправлення помилок, реєстрація). Обмежений доступ до інформації дозволяє приховати потенційну незаконну діяльність землевпорядників, реєстраторів та інших органів щодо виділення землі, збору податків, виконання судових рішень тощо

Рішення: Забезпечте відкритий доступ до кадастрової інформації (включаючи координати) у машиночитаному форматі для декількох посилон та територій, що підлягають захисту особистої та конфіденційної інформації для всіх категорій користувачів. Цей крок можна доповнити створенням інфраструктури для накопичення, доступу та обробки геопросторових даних.

2.2. Проблема: Геокадастр розробляє політику та процедури надання послуг з землеустрою та оцінки земель, наказує виконувати такі роботи з використанням бюджетних коштів, оцінює якість такої роботи, а також здійснює геодезію (інвентаризацію), оцінку та відповідний проект, використовуючи близько 50 державних інститутів землеустрою та підприємств. Більшість робіт, що виконуються такими державними підприємствами, може виконувати приватний сектор. Ця комбінація функцій обмежує конкуренцію та витісняє приватний сектор у сферах землеустрою, кадастрових робіт та оцінки, призводить до корупції та збору орендної плати, обмежує використання конкурентних процедур закупівель та зловживання бюджетними коштами.

Рішення: Приватизація державних інститутів землеустрою та державних підприємств

2.3. Проблема: Орган управління, реєстрації та контролю за використанням земель сільськогосподарського призначення (близько 8 млн. Га з 10,5 млн. Га) належить тому самому органу - Геокадастру. Це створює стимули для корупції у забезпеченні доступу до землі, проведенні інвентаризації цієї землі, наданні інформації про неї. Як результат, доходи бюджету від використання державної землі падають, а кошти на інвентаризацію таких земель можуть бути зловживані. Корупцію в управлінні державною землею неможливо ефективно усунути.

Рішення: Прискорити процес передачі державних сільськогосподарських земель, які не перебувають у державній власності, у власність місцевих громад (об'єднаних громад). Аукціон земель

сільськогосподарського призначення в районах, де об'єднані громади не створені.

2.4. Проблема: навчання, акредитація (ліцензування) землевпорядників, аукціоністів та оцінювачів (у тому числі затвердження складу комісій професійної кваліфікації), розподіл робочих замовлень на державну землю, забезпечення доступу до інформації та оцінка роботи виконується тією ж установою - Геокадастр . Це створює стимули для отримання орендної плати в процесі акредитації та обмежує конкуренцію в цьому секторі.

Рішення: передача функції акредитації професійним асоціаціям. Створення інститутів страхування професійної якості.

2.5. Проблема: Право розпочати інвентаризацію землі належить власнику землі (включаючи власників та призначених розпорядників державних земель сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення). Це створює стимули для уникнення інвентаризації та реєстрації з метою ухилення від сплати податків та непрозорого управління державною землею. Результатами є зменшення доходів бюджету, неформальне використання державної землі та корупція.

Рішення: Забезпечити право ініціювати проведення інвентаризації земель для органів місцевого самоврядування, що призведе до збільшення податкових надходжень. Встановити в Земельному кадастрі спеціальний статус земельних ділянок, які були зареєстровані органами місцевого самоврядування в процесі інвентаризації з чіткими повноваженнями та процедурами для органів місцевого самоврядування стати зберігачами такої землі до того, як законні власники будуть визначені та зареєстровані їх права.

2.6. Проблема: В даний час лише державні кадастрові реєстратори можуть вносити інформацію до Земельного кадастру, що створює суттєву ситуацію в процесі кадастрової реєстрації та виправлення помилок.

Рішення: Надати сертифікованим інженерам землеустрою права на внесення інформації до Земельного кадастру (за яким слід провести перевірку якості з боку Земельного кадастру).

Запропонована реструктуризація надасть Геокадастру технічні функції для обслуговування системи Земельного кадастру та збереження єдиних стандартів кадастрової роботи.

3. Зупинити практику безкоштовної приватизації землі: Земельний кодекс-2001 (статті 116, 118, 121) та Закон про приватне фермерське господарство (2003) надають право на безкоштовну приватизацію землі всім громадянам України. Таке забезпечення не є стійким, оскільки земельні ресурси обмежені і разом із обмеженим доступом до інформації призводять до корупції. Цю норму слід переглянути.

4. Реструктурувати земельний податок та забезпечити відкритий доступ до інформації про податкові надходження для кожної зареєстрованої посилки: чинна система не передбачає стимулів для продуктивного використання землі, оскільки нормативна вартість не базується на ринкових цінах, ставки податку занадто низькі та існує кілька способів ухилитися від сплати податків, що робить примусове стягнення податків неефективним та спотворює ринок.

Наступні дії можуть посилити вищезазначені стратегічні зміни:

Створення агенції часткових кредитних гарантій для дрібних виробників для сприяння використанню землі як застави та покращення доступу до фінансування.

Створення омбудсмена з питань земель для координації зусиль щодо захисту прав, пов'язаних із землею, та відповідних законодавчих змін, які можна узгодити з результатами діяльності Комітету Антрейдера.

Покращення спроможності Державної системи безоплатної правової допомоги для захисту прав власників землі, землекористувачів та органів місцевого самоврядування.

Встановлення правової бази та процедур продажу прав власності та оренди землі на електронних аукціонах.

Забезпечення обов'язкової реєстрації в Реєстрі прав та публікація інформації про договірні ціни на землю та нерухомість;

Проведення інвентаризації та реєстрації прав на земельні ділянки державної та комунальної власності;

Вдосконалення процедур систематичного виправлення помилок та інвентаризації земель та завершення реєстрації земельних ділянок з кадастровими номерами, але без технічної документації;

Встановлення правової бази та відповідальності за моніторинг управління землею (регулярне опублікування ключових адміністративних даних);

Передача державної землі, яка перебуває у постійному користуванні фермерів з 1990-х років, у їхню приватну власність.

Здійснення вищезазначених заходів слід доповнити активною комунікаційною кампанією, яка сприятиме підвищенню обізнаності та підтримки земельної реформи. Повідомлення повинно супроводжуватися регулярними опитуваннями громадської думки щодо рівня захисту земельних прав.

ВИСНОВКИ

За результатами аналізу літератури та законодавчих актів, що регулюють земельні відносини в Україні, встановлено, що у земельних відносинах інтереси та гарантії держави щодо приватизації земельних ділянок повинні бути збалансовані, а з іншого - інтереси її власників повинні бути захищені. Показано, що це принаймні можливо вирішити за допомогою механізму реалізації трансформаційних процесів регулювання землеволодіння та землекористування в Україні. Йдеться про формування стабільних земельних відносин, гармонізацію умов договорів, у тому числі на окремих земельних ділянках. Сучасна непослідовність з точки зору ефективної роботи лише заважає власникам земельних ділянок. Для підвищення інвестиційної привабливості та економічного впливу сільськогосподарських угідь необхідно вдосконалити механізм трансформаційних процесів регулювання землеволодіння та землекористування в Україні.

Обґрунтовано, що встановлення прозорого ринку сільськогосподарських земель - це не тільки їх продаж, а не просто їх продаж, це перш за все можливість ефективного контролю з можливістю передачі землі в довгострокову оренду. Доведено, що таким чином, «ринок землі» - це не тільки купівля-продаж, а й оренда, іпотека, обмін, дарування та передача у спадщину приватизованої землі в особистих інтересах.

Доведено, що стан земель сільськогосподарського призначення потребує державного регулювання земельних відносин шляхом прийняття певних законодавчих актів, зокрема Закону України «Про ринок землі» та відповідних нормативно-методичних документів, що забезпечать введення землі в економічний обіг. Внесення змін до Закону України «Про оренду землі» та «Про землю» вимагає використання механізму врегулювання платежів за земельні ділянки та ефективності їх використання, що збільшить

вартість землі та вплине на їх попит під час активної експлуатації товару - грошові відносини сегменту сільськогосподарських угідь.

Встановлено, що основними елементами повноцінно функціонуючого ринку землі є: наявність землі як об'єкта продажу; соціально-економічна мотивація ринкових продавців землі вийти на ринок землі; наявність платоспроможних покупців землі; створення необхідної ринкової інфраструктури ринку землі; встановлення рівноважних варіантів ціноутворення на різні категорії земель, їх диференціація; організаційно-правовий механізм реєстрації правочинів та цивільного функціонування ринку землі; державне регулювання ринку землі на національному та місцевому рівнях. Для того, щоб правильно вирішити питання ринку землі, ми повинні врахувати внутрішні та зовнішні фактори, що впливають на його розвиток, які, на нашу думку, доцільно об'єднати у чотири групи: технічні, економічні, інституціональні, соціальні та правові.

За результатами обстеження тенденцій сучасних земельних відносин визначено необхідність розробки теоретичних та практичних підходів до просторового впорядкування земельних ділянок. У сучасних умовах, завдяки швидкому розвитку земельних відносин в Україні, питання просторового впорядкування земельних ділянок вивчені не до кінця. Цей напрямок вимагає більш детального вивчення, вдосконалення та доповнення технічної складової програм моніторингу та охорони земель. На перший погляд, прийняття такої кількості законодавчих ініціатив має покращити стан землекористування в Україні. Але насправді існує зовсім інша практична картина, хаотичність забудови, необгрунтована зміна цільового призначення землі, розробка проектів землеустрою без невиправданих технічних рішень та інших положень призвели до великої кількості негативних економічних, екологічних та соціальних змін. У цьому контексті ці проблемні питання, як правило, не знаходять свого вирішення, оскільки для цього потрібно вивчити особливості реалізації заходів щодо використання та охорони земель, передбачені законодавством. Позитивний зарубіжний досвід необхідний в контексті

консолідації земель для вирішення важливих завдань для розробки проектів землеустрою.

