

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ПОЛІСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Факультет права, публічного
управління та національної безпеки
Кафедра правознавства

Кваліфікаційна робота
на правах рукопису

БАЧИНСЬКИЙ КИРИЛ ВОЛОДИМИРОВИЧ

УДК 340.132

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

ПРОБЛЕМИ ПРАВОВОГО ВРЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ

081 «Право»

Подається на здобуття освітнього ступеня «Магістр»

кваліфікаційна робота містить результати власних досліджень. Використання ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело

_____ Бачинський К.В

Керівник роботи

Бондарчук Наталія Валеріївна
кандидат юридичних наук,
доцент

Житомир – 2020

Висновок кафедри правознавства за результатами попереднього захисту:
до захисту допущено

Протокол засідання кафедри правознавства № __ від «__» _____ 2020 р.

Завідувач кафедри правознавства

к.ю.н., доцент

Р. Д. ЛЯШЕНКО

(підпис)

«__» _____ 2020 р.

Результати захисту випускної кваліфікаційної роботи

Здобувач вищої освіти Бачинський Кирил Володимирович
захистила кваліфікаційну роботу з оцінкою:

сума балів за 100-бальною шкалою _____

за шкалою ECTS _____

за національною шкалою _____

Секретар ЕК

(підпис)

Т.П Грушевська

АНОТАЦІЯ

Бачинський К.В. Проблеми правового врегулювання ринку земель. – Кваліфікаційна робота на правах рукопису.

Кваліфікаційна робота на здобуття освітнього ступеня магістра за спеціальністю 081 “Право”. – Поліський національний університет, Житомир, 2020.

У кваліфікаційній роботі досліджено теоретичні засади правового правового врегулювання ринку земель; окреслено поняття обігу земель сільськогосподарського призначення у правовій доктрині; виокремлено обмеження прав на землю в системі правового регулювання; проведено аналіз правового регулювання обігу земель в умовах підготовки до відкриття ринку землі; здійснено загальну характеристика законодавства України щодо ринкового обігу земель; оцінено інфраструктурне забезпечення відкриття ринку землі; виокремлено напрями вдосконалення правового регулювання обігу земель; окреслено перспективні напрями вдосконалення правового регулювання обігу земель в Україні. Практичну цінність мають запропоновані заходи з правового регулювання у сфері ринкового обігу та оцінки земель, заходи щодо нормативно-правового регулювання землеустрою, використання та охорона земель в умовах відкриття ринку землі.

Обґрунтовано, що земельна реформа не обмежується лише законопроектом №2178-10 про обіг земель сільгосппризначення, а містить наразі пакет із законопроектів та комплекс заходів щодо підвищення прозорості управління земельними ресурсами: №2194 – “Дерегуляційний” законопроект; №2195 – законопроект щодо електронних аукціонів; №2370 – законопроект “Про національну інфраструктуру геопросторових даних; №2280 – законопроект щодо просторового планування; №3205 – законопроект про Фонд гарантування кредитів; №3012-1 –

“приватизаційний” законопроект; №3295 – законопроект про Аграрний реєстр.

Ключові слова: земельне право, ринок земель, транзакції із сільськогосподарськими землями, кадастр, Аграрний реєстр, децентралізація.

ANNOTATION

Bachynsky K.V. Problems of legal regulation of the land market. – Qualification work on the rights of the manuscript.

Qualification work for a master's degree in specialty 081 "Law". – Polissia National University, Zhytomyr, 2020.

In the qualification work we have studied the theoretical foundations of legal regulation of the land market; the concept of circulation of agricultural lands in the legal doctrine is outlined; the restriction of land rights in the system of legal regulation is singled out; an analysis of the legal regulation of land turnover in preparation for the opening of the land market; the general characteristic of the legislation of Ukraine concerning market circulation of lands is carried out; the infrastructural provision of the land market opening was assessed; the directions of improvement of legal regulation of land turnover are singled out; promising areas for improving the legal regulation of land turnover in Ukraine are outlined. Of practical value are our proposed measures for legal regulation in the field of market circulation and land valuation, measures for regulatory and legal regulation of land management, use and protection of land in the opening of the land market.

We have substantiated that the land reform is not limited to the draft law №2178-10 on the circulation of agricultural land, but currently contains a package of bills and a set of measures to increase the transparency of land management: №2194 - "Deregulation" bill; №2195 - bill on electronic auctions; №2370 - the bill “On the national infrastructure of geospatial data; №2280 - draft law on spatial planning; №3205 - the bill on the Credit Guarantee Fund; №3012-1 - “privatization” bill; №3295 - Bill on the Agrarian Register.

Key words: land law, land market, transactions with agricultural lands, cadastre, Agrarian register, decentralization.

ЗМІСТ

ВСТУП		6
РОЗДІЛ 1.	ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ПРАВОВОГО ВРЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ	10
	1.1 Поняття обігу земель сільськогосподарського призначення у економічній та правовій доктрині	10
	1.2 Європейський досвід розвитку та регулювання ринку сільськогосподарських земель	15
	ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 1	
РОЗДІЛ 2.	АНАЛІЗ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ОБІГУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ В УМОВАХ ПІДГОТОВКИ ДО ВІДКРИТТЯ РИНКУ ЗЕМЛІ	21
	2.1. Загальна характеристика законодавства України щодо ринкового обігу сільськогосподарських земель	21
	2.2 Основні проблеми та ризики відкриття ринку землі	24
	ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 2	
РОЗДІЛ 3.	НАПРЯМКИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ОБІГУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	28
	3.1. Напрями вдосконалення правового законодавства у сфері землеустрою, використання та охорона земель	28
	3.2 Напрями вдосконалення правового законодавства у сфері землеустрою, використання та охорона земель	30
	ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 3	
ВИСНОВКИ		35
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ		38

Вступ

Актуальність дослідження. Реформування земельних відносин та формування відповідного правового забезпечення для ефективного землекористування володіння та розпорядження земельними ділянками відбувається досить довгий період. У жовтні 2001 р. був оновлений Земельний кодекс України. Перегляд даного нормативного документу закріпив ключові принципи та концептуальні положення земельної реформи: розширення приватної власності на землю; державна гарантія земельних прав громадянам та юридичним особам; поділ земель як державної так і комунальної власності; збільшення економічного та продовольчого потенціалу землі в населених пунктах; запровадження державного управління земельними ресурсами та землекористуванням на основі економічних оцінок; вдосконалення розрахунку орендної ставки; розвиток та удосконалення орендних відносин; дотримання науково обґрунтованих підходів до землекористування.

Земельний кодекс також ввів ряд обмежень щодо функціонування ринку землі. Одним з таких обмежень був повний мораторій щодо продажу сільськогосподарських земель. Земельний мораторій включав заборону на продаж землі із спеціальним сільськогосподарським використанням. Така земля не може бути продана шляхом передачі земельних паїв, виділених громадянам під час процесу земельної реформи. Заборонено продавати землю, змінити цільове призначення (тобто із сільськогосподарського на несільськогосподарське використання); передати землю в активи будь-якого господарського підприємства (наприклад, як заставу під позику); або передати його в заставу. Єдині зручні та законні варіанти передачі землі включають договори оренди (для юридичних та фізичних осіб) та певні форми дарування та спадкування (для фізичних осіб).

Мораторій був введений як тимчасовий захід, а наступне законодавство, повинне було спрямовуватися на розвиток ринку землі за кращими європейськими та світовими зразками з підготовкою відповідного інституційного та інфраструктурного забезпечення. Серед певних політичних та суспільних верств існували побоювання, що повномасштабна приватизація землі відкриє двері для накопичення землі великими приватними інтересами, на шкоду більшості сільського господарства та сільського населення України. Станом на 2020 р. на підставі інформації Державної служби України з питань геодезії (геодезії), картографії та кадастру, 41 млн. га сільськогосподарських угідь підпадає під дію мораторію, з яких 27,7 млн. га приватні земельні ділянки.

Після введення мораторію оренда землі стала основним (хоча і не єдиним) способом контролю за землею в Україні. Відразу після приватизації землі сформувався великий ринок оренди землі. Водночас, виникло багато проблем із ефективністю використання сільськогосподарських угідь, монополізацією ринку, зловживаннями розпорядниками земель, що обумовило необхідність завершення земельної реформи та відкриття ринкового обігу сільськогосподарських угідь, формування інституційних умов для ефективного землекористування, розпорядження та володіння.

Метою кваліфікаційної роботи є дослідження теоретичних та прикладних аспектів проблеми правового врегулювання ринку земель. Реалізація мети зумовила необхідність вирішення таких завдань:

- дослідити теоретичні засади правового врегулювання ринку земель;
- окреслити поняття обігу земель сільськогосподарського призначення у правовій доктрині;
- виокремити обмеження прав на землю в системі правового регулювання;
- провести аналіз правового регулювання обігу сільськогосподарських земель в умовах підготовки до відкриття ринку землі;

- здійснити загальну характеристика законодавства України щодо ринкового обігу сільськогосподарських земель;
- оцінити інфраструктурне забезпечення відкриття ринку землі;
- виокремити напрями вдосконалення правового регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення;
- дослідити правові моделі обігу сільськогосподарських земель в країнах ЄС;
- окреслити перспективні напрями вдосконалення правового регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні.

Об'єктом дослідження кваліфікаційної роботи є суспільні відносини у сфері правового регулювання ринку земель.

Методи дослідження. Методологічною основою кваліфікаційної роботи є сукупність методів і способів пізнання. У роботі використані такі методи: загальнонауковий (1.1), порівняльно-правовий (2.1, 3.1, 3.2), діалектичний (2.1, 2.2) та формальної логіки (1.2).

Практичне значення одержаних результатів. Основні положення й висновки кваліфікаційної роботи можуть слугувати обґрунтуванням подальшого удосконалення процесів правового регулювання ринку земель.

Апробація результатів дослідження Окремі результати та висновки, отримані в ході проведеного дослідження, були предметом обговорення на засіданні кафедри правознавства Поліського національного університету та науково-практичних конференціях: II Всеукраїнська науково-практична конференція за міжнародною участю «Інструменти практики публічного управління в контексті децентралізації» (Житомир, 23 червня 2020 р.), Міжнародна науково-практична конференція «Аналіз тенденцій розвитку економіки, обліку, фінансів та права» (Полтава, 10 листопада 2020 р.), IV Міжнародна науково-практична конференція «Актуальні проблеми інтелектуального, інформаційного, інтернет права» (Львів, 12 листопада 2020 р.).

Структура та обсяг роботи. Представлена кваліфікаційна робота, яка окреслює теоретичні та прикладні аспекти проблеми правового врегулювання ринку земель, складається зі вступу, трьох розділів, висновків і рекомендацій, списку використаних джерел. Основний текст кваліфікаційної роботи викладений на 38 сторінках, містить 3 таблиці.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ПРАВОВОГО ПРАВОВОГО ВРЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ

1.1. Поняття обігу земель сільськогосподарського призначення у економічній та правовій доктрині

З соціально-економічної точки зору земля є одним із найважливіших природних ресурсів, тому економічно та екологічно безпечне землеробство, яке враховує збереження та відтворення родючості земель, вимагає теоретичного та методологічного обґрунтування земельних відносин, формування відповідного інституційного забезпечення. Питання вивчення розвитку земельних відносин за сучасних трансформаційних умов формування вітчизняного ринку сільськогосподарських земель вимагають особливої теоретичної та нормативно-правової актуалізації. У цьому випадку необхідно детальне дослідження еволюції теоретичних поглядів на земельні ресурси як виробничий фактор, а також аналіз відповідних ідей різних економічних дисциплін. Лише тоді можливо окреслити основні принципи організації ринкового обігу сільськогосподарських угідь.

Огляд літературних джерел [2,37,38,40] дозволяє стверджувати, що вперше земля розглядалася як об'єкт економічного аналізу в теорії французьких фізіократів. На їх думку, земля була єдиним продуктивним ресурсом, тоді як сільськогосподарська праця - єдиною речовиною для розвитку та збільшення соціального багатства. Характерною рисою цього періоду стала поява нового класу підприємців, зацікавлених у зміні феодальної системи, яка обмежувала розвиток економіки, а також у формуванні нових земельних економічних відносин [37]. Одне з центральних місць у формуванні концептуальної теорії фізіократів посідає вчення Ф. Кене.

На думку Ф. Кене, багатство націй або чистий продукт був даром природи і формувався лише в сільському господарстві. Джерелом чистого продукту була земля і праця людей, зайнятих у сільськогосподарському виробництві. Ф. Кене, власне, логічно завершив погляди В. Петті, який вважав, що праця є батьком матеріального багатства, земля - її матір'ю [38].

Аналіз землі як об'єкта економічних відносин продовжив А. Сміт. У своїй роботі "Дослідження природи та причин багатства народів" [37] автор заявив: Той, хто отримує свій дохід із власного активу, повинен отримувати його або за рахунок своєї праці, і за рахунок своїх запасів, або за рахунок його землі. Дохід, отриманий від праці, називається заробітною платою; те, що отримується від активів особою, яка керує ним або використовує його, називається прибутком. Дохід, який надходить повністю від землі, називається орендною платою і належить орендодавцю [39]. А. Сміт у своїх наукових працях також підкреслював, що орендна плата за землю входить до складу ціни на товар інакше, ніж заробітна плата та прибуток. Відповідно даних досліджень, висока або низька заробітна плата та прибуток - причини високої або низької ціни; наслідком цього є висока або низька рента.

Великий внесок у розробку цих проблем вніс Д. Рікардо, який став основоположником теорії ренти. У своїх працях Д. Рікардо визначав орендну плату як "ту частину земних продуктів, яка платиться поміщику за використання первісних і незнищених сил ґрунту". Слід зазначити, що, на думку автора, орендна плата за землю була платою за користування лише землею і відрізнялася від договірної орендної плати, що включає віддачу капіталу, витраченого на підвищення родючості землі, будівництво опорних конструкцій тощо вивчаючи земельну ренту, Рікардо обґрунтував її економічну природу та розкрив закономірності її розвитку.

Основна ідея Рікардо полягала в тому, що орендні відносини виникали із встановленням приватної власності на землю, і вона виплачувалася лише тоді, коли одночасно виконувались дві умови: 1) кількість землі обмежена; 2) до факторів, що впливають на формування

ренти, належать родючість земель (різний природний потенціал) та різна відстань між ділянками та ринками, на яких вирощена на них продукція може бути продана.

Ряд нових уявлень про роль землі як виробничого фактору представив Дж. Мілл у своїй праці *Принципи політичної економії* [37]. Мілл продовжив теорію, розроблену Д. Рікардо, враховуючи конкуруюче використання земель для цілей сільськогосподарського виробництва, видобутку та розміщення засобів для переробки сільськогосподарської продукції та застосовуючи концепцію ренти до виробництва в цілому. Він виділив компоненти, що характеризують найкращі землі: якість ґрунту, розташування, близькість до водойм тощо. Поєднання всіх цих факторів, на його думку, утворювало додатковий дохід, який за своєю суттю був схожий на оренду землі.

Основними виробничими факторами Мілл розглядав землю та працю. Але пізніше він почав помічати той факт, що ефективність виробничого процесу також залежала від запасу товарів та доданої вартості, яка утворилася в процесі після збирання та переробки сільськогосподарської продукції. Цікаві, на наш погляд, погляди на економічну природу землі як виробничого фактора сформував Н. Вільям Старший, який виділив три основні агенти суспільного виробництва: працю, природні агенти та знання [38]. У межах його теорії капітал не був ані фактором, ані інструментом виробництва, а з'явився в результаті поєднання трьох агентів. Земля була найважливішим з природних факторів, оскільки володіння нею призвело до володіння іншими.

Згідно з теорією Маркса, земля не могла мати вартості, приватна власність на землю була непотрібною для економіки і спричиняла лише шкідливий вплив як на процеси розвитку економічної системи країни в цілому, так і на її соціальний порядок. У *Капіталі*, том III, К. Маркс розробив і виклав теорію земельної ренти. За його словами, земельна рента виражала взаємозв'язок між різними класами суспільства: найманими працівниками, капіталістами та землевласниками. Рента - це та частина надлишкової

вартості, яка залишалася за власником землі після вирахування середньої норми прибутку на вкладений капітал, який потрапляв до рук власника капіталу.

Представники маржиналістської школи економічної думки (кінець 19 століття), ідеї яких широко використовуються при аналізі економічних процесів та законів граничної вартості, розглядали землю разом з іншими природними ресурсами лише з точки зору корисності споживче багатство. Але вони помітили, що з огляду на факт обмеженості земельних ресурсів та збільшення чисельності населення планети, ціна її зростатиме, незважаючи на поступове зменшення її родючості. Прихильники маржиналістської теорії вважали капітал і працю найважливішими факторами виробництва, ігноруючи землю взагалі як категорію виробництва.

Економісти-класики внесли значний внесок у вивчення землі як фактору виробництва. Основні прояви глобалізації дозволили використовувати єдиний захід для оцінки ефективності виробничого процесу. Слід зазначити, що ці дослідження розглядали землю як ресурс, що відіграє особливу роль. Це було пов'язано з обмеженими родючими ґрунтами та поступовим збільшенням населення планети, а отже, і збільшенням попиту на харчові продукти, які в основному вироблялись із сільськогосподарських, які вирощувались на суші. Крім того, на розробку основ класичної економічної теорії суттєво вплинув розвиток промислових машин, що продемонстрували їх ефективність у сільському господарстві.

Ця класична тріада еволюціонувала на основі визнання трьох категорій учасників економічного процесу виробництва - землевласників, капіталістів (інвесторів) та робітників - сформованих на основі тріади доходів - ренти, відсотків та заробітної плати. Характерною рисою класичної школи економічної думки було розгляд їхнього відношення до цінностей, відображених у товарі, для визначення майбутньої ціни. Але, враховуючи велику кількість публікацій, що критикують цю теорію, можна стверджувати, що теорія тріади не була одностайно прийнята [41].

Початок 20 століття характеризувався значними змінами як у соціальній, так і в економічній структурі багатьох країн світу. Економічний порядок змінився завдяки значним технологічним впровадженням у виробничий процес. На ринку з'явилася нова складова виробничого процесу - енергетичні ресурси (мінеральне паливо, енергія, нафтопродукти). Усі ці зміни призвели до формування нової економічної теорії – неокласичної, значне місце у якій приділялося ринковому обігу сільськогосподарських земель.

Аналізуючи інституційне формування передумов до ринкового обігу сільськогосподарських угідь, то варто виокремити декілька етапів, коли відбувалося створення правової бази для ринкових транзакцій із сільськогосподарськими угіддями:

1. Перший етап формування нормативно-правових передумов до ринкового обігу сільськогосподарських земель (1991–1993 рр.) характеризувався процесом роздержавлення землі та її безоплатній передачі у власність господарств та громадян [1,2-4, 7-12, 14,18, 21-27].

2. Другий етап формування нормативно-правових передумов до ринкового обігу сільськогосподарських земель (1994–1999 рр.) характеризувався виокремленням корпоративного та індивідуального типів товаровиробників [3,6, 13, 15-18,19, 20-22].

3. Третій етап формування нормативно-правових передумов до ринкового обігу сільськогосподарських земель (2000–2007 рр.) характеризувався виділення земельних ділянок у натурі [1,5, 12, 13-17,20, 31-24].

4. Четвертий етап формування нормативно-правових передумов до ринкового обігу сільськогосподарських земель (2008 р. – дотепер) характеризується підготовкою інституційного та інфраструктурного забезпечення ринкового обігу земель [2,7, 11, 14-15,21, 37].

Відповідно на кожному етапі були внесені зміни до ряду нормативно правових документів, розроблені положення та постанови, які регулюють основні питання землекористування розпорядження та володіння. Фінальний

варіант прийнятого у другому читанні земельного закону №2178-10 окреслив основні положення та принципи ринкового обігу сільськогосподарських угідь у правовій площині.

1.2. Європейський досвід розвитку та регулювання ринку сільськогосподарських земель

Вітчизняні сільськогосподарські угіддя мають потужний потенціал. За належних умов це дозволило б виробляти 100 мільйонів т зерна, понад 20 мільйонів т олійних культур та 5 мільйони т м'яса. Існуючі земельні ресурси дозволяють забезпечити повну продовольчу безпеку держави. Вони також роблять державу одним з вагомих гравців на світовому аграрному ринку, де спостерігається розширення попиту на продовольчі товари. Однак, незважаючи на значну родючість українських земель, країна збирає менший урожай з гектара орних земель, ніж будь-яка інша держава Європи з близькими кліматичними умовами. Однією з причин низької ефективності вітчизняного сільськогосподарського виробництва є затримка аграрних реформ. Ключове місце належить земельній реформі та запровадженню ринку земель сільськогосподарського призначення.

Слід відмітити, що за останні роки відбулися значні зміни у сфері земельних відносин. Активно відбувається підготовка до запровадження ринкового обігу сільськогосподарських земель. Аналізуючи досягнення України у галузі земельних відносин, слід зазначити наступне: 1. У 2019 р. в Державному земельному кадастрі було зареєстровано 18,6 млн земельних ділянок. 2. Існує чітка тенденція до збільшення кількості земельних аукціонів. З 2015 р. по вересень 2018 р. було передано на аукціон права оренди 7 375 земельних ділянок сільськогосподарського призначення (155 865 га) та 2877 земельних ділянок (6040 га) у державної та комунальної власності. 69% усіх аукціонів були успішними. 3. Протягом 2017 р. - 2019 р. було здійснено 3 632 386 правочинів з передачею прав власності та / або користування, 89,5% трансакцій було здійснено із землями

сільськогосподарського призначення. Оренда (76,0%) домінувала в операціях із землею. Інші операції включали спадкування - 18,4%, купівлю-продаж - 3,1%, обмін та подарунки - 1,5%, емфітевзис - 0,9% та іпотеку - 0,06%.

Для України, яка інтегрується до світового співтовариства, важливо враховувати сучасні тенденції і світові тренди та максимально використовувати наявні земельні ресурси. Вітчизняні сільськогосподарські угіддя мають потужний потенціал, який за належних умов дозволить забезпечити виробництвом 80 мільйонів т зерна, понад 15 мільйонів тон олійних культур, 4 мільйони т м'яса.

В умовах корпоратизації агробізнесу поряд із підвищенням економічної ефективності серед вітчизняних товаровиробників типовим є метод екстенсивної економічної діяльності із впровадженням монокультур та енергоємним вирощуванням сільськогосподарських культур, що спричиняє зниження родючості ґрунтів та порушення продуктивності. Значні площі сільськогосподарських угідь використовуються з метою вирощування культур біопалива. Сучасна держава землекористування вимагає підходів до управління земельними ресурсами як багатофункціонального та багатовимірного об'єкта з урахуванням огляду екологічних та соціальних економічних наслідків. Це потрібно враховувати в умовах завершення земельної реформи, яка має досить довгу історію та повинна завершитися формуванням ефективних умов для землекористування, володіння та розпорядження сільськогосподарськими землями.

Обов'язковою умовою формування внутрішнього ринку сільськогосподарських земель є використання досвіду розвинених країн. Європейські країни мали подібні проблеми у питанні земельної реформи при переході до нових форм господарювання, а саме: перерозподіл землі з одночасним переходом у приватну та колективну власність та користування підприємствами, установами та організаціями з метою створення умов для рівних розвиток різних форм землекористування, формування змішаної економіки, раціональне використання та охорона землі. Показники

використання земель у країнах-членах ЄС демонструють ефективність трансформації земельних відносин та ефективності використання існуючих ресурсів.

Позитивні результати використання земель у країнах ЄС зазвичай досягаються шляхом системного підходу до вирішення проблем трансформації земельних відносин, враховуючи економічні, соціальні та екологічні фактори, а саме наявність довгострокової стратегії розвитку аграрного сектору; прозора законодавча база для регулювання земельних відносин, що є передумовою сталого землекористування; ефективний контроль за дотриманням земельного законодавства при екологізації та сталому використанні земель, зменшуючи ступінь екологічно невиправданої практики використання орендованих земель; державне фінансування благоустрою земель та здійснення екологічного та агрохімічного обстеження ґрунтів; активізація виробництва через оптимізацію постачання людських ресурсів для аграрного сектору. У цьому випадку прибуток від обробки сільськогосподарських угідь залежить від ціни на сільськогосподарську продукцію, агротехнології, родючості ґрунту та наявності землі.

Маючи значний земельний потенціал, Україна не використовує його повною мірою для виробництва конкурентоспроможного сільськогосподарського виробництва та розвитку сільських територій. Характерними для багатьох виробників є екстенсивні методи економічної діяльності, відсутність доступу до кредитів, впровадження монокультур та порушення науково обґрунтованих стандартів виробництва. Площа еродованих земель, відповідно проведених досліджень, в Україні становить близько 17,0 млн. га [7,15]. Економічні збитки, спричинені ерозійними процесами - до 9,1 млрд. грн., а втрати грошової вартості земель в 1,5-2 рази перевищують загальний дохід від експорту сільськогосподарської продукції. Загальні втрати гумусу внаслідок мінералізації та ерозії складають 32-33 млн. т щороку, що еквівалентно 320-330 млн. т органічних добрив. Однією з причин поганого стану земельних ресурсів є неповна трансформація

земельних відносин, відсутність інституційної підтримки сталого землекористування, власності та розпорядження.

Основою земельної реформи в країнах-членах ЄС було формування приватної власності на сільськогосподарські землі. Ринки купівлі-продажу землі створювалися шляхом приватизації земель загального користування та повернення (реституції) земель, які були конфісковані, попереднім власникам або їх спадкоємцям. Європейська практика історичного розвитку обороту ринку землі підтверджує, що ринкові механізми не є самодостатніми і потребують організованого державного втручання. Функціонування ринку землі забезпечується формальними та матеріальними гарантіями власності та обігу, стабільністю державної та місцевої політики щодо власності, розпорядження та використання землі.

У дослідженні виокремлено складові ефективного формування та стабільного функціонування ринку сільськогосподарських земель у країнах-членах ЄС, а саме: державне регулювання, земельний кадастр, земельні спеціалізовані агенції, ринковий механізм оцінки земельних відносин та орендних відносин. Позитивні наслідки трансформації земельних відносин та формування ринку сільськогосподарських земель у країнах-членах ЄС стають більш ефективним використанням землі, отримуючи найбільшу кількість відгуків з кожної одиниці площі з мінімальними витратами, збільшення виробництва та експорту, формування ставлення до землі як особливе значення. Ефективне використання земель було досягнуто завдяки активній ролі держави, яка забезпечувала охорону земель як важливого природного ресурсу, створюючи правові, економічні, організаційні та технічні умови для відновлення та поліпшення родючості ґрунтів.

Обґрунтовуючи перспективи розвитку земельних відносин в Україні, слід враховувати негативні наслідки земельної реформи в державах-членах, які впливали на ефективність земель, залучених до ринкового обороту. Перш за все, це роздробленість та подрібнення землі внаслідок процесу приватизації (Естонія), відсутність ефективного механізму іпотеки землі

(Латвія, Литва), дисбаланс, спричинений обмеженими фінансовими ресурсами для придбання сільськогосподарських товаровиробників (Болгарія).

Основною перешкодою для розвитку земельного ринку є високі трансакційні витрати, пов'язані з продажем землі, які включають нотаріальні, податкові та інші адміністративні збори (Литва, Естонія), що становить 10-30% операцій на ринку землі. Україна не може скопіювати досвід окремих країн для побудови ринку сільськогосподарських земель та досягнення подібних економічних, екологічних та соціальних результатів. Завершення земельної реформи та запровадження ринку сільськогосподарської землі не вирішить усіх існуючих проблем вітчизняного аграрного сектору, оскільки вони є складними.

Досвід європейського сільського господарства показує, що не можна робити приватні та державні форми власності на землю та землекористування абсолютними, кожна з них має свої переваги та недоліки залежно від інституційних рамок, в яких працюють виробники.

У країнах-членах ЄС немає абсолютно вільного ринку землі та необмеженої приватної власності на землю, неконтрольованих операцій купівлі-продажу. У Болгарії, Естонії, Польщі та Румунії, крім економічних методів регулювання земельних відносин та ринку землі, все частіше застосовуються адміністративно-правові важелі. Уряди штатів та місцеві органи влади вимагають від власників земель проведення меліоративних заходів та заходів безпеки відповідно до розроблених та контрольованих планів, захоплення земель, які використовуються неефективно, та перепродаж їх на аукціоні. Досвід трансформації земельних відносин у країнах-членах ЄС показує, що лише життєздатна держава з високим рівнем співпраці всіх гілок влади та інститутів розвиненого ринку здатна гарантувати майнові права, набуті в процесі здійснення ринкових операцій.

Висновки до першого розділу 1

1. Наявні земельні ресурси не лише дозволять повною мірою забезпечити державу продовольчою безпекою, але й перетворять її на важливих гравців на світовому сільськогосподарському ринку, де спостерігається зростання попиту на продовольчі товари. Водночас, незавершеність аграрної реформи та інших реформ, відсутність послідовної державної політики стримують інвестиції в сільськогосподарські підприємства, особливо із замкнутим виробничим циклом. Вищезазначене обумовлює необхідність завершення земельної реформи.

2. Вирішення цих проблем можливе за умови завершення земельної реформи. Тим не менше, існує низка невирішених питань, пов'язаних із запровадженням приватної власності на сільськогосподарські землі та на цій основі встановленням ринку землі під час адаптації сільського господарства України до глобальних викликів. Несформованість інституційних та інфраструктурних передумов обігу ринку землі не передбачає необхідних обмежень у правовому полі щодо нераціонального з екологічної точки зору використання землі. Не всі форми економічної діяльності завжди однакові у доступі до землі на практиці.

3. Обов'язковою умовою формування внутрішнього ринку сільськогосподарських земель є використання досвіду розвинених країн. Європейські країни мали подібні проблеми у питанні земельної реформи при переході до нових форм господарювання, а саме: перерозподіл землі з одночасним переходом у приватну та колективну власність та користування підприємствами, установами та організаціями з метою створення умов для рівних розвиток різних форм землекористування, формування змішаної економіки, раціональне використання та охорона землі. Показники використання земель у країнах-членах ЄС демонструють ефективність трансформації земельних відносин та ефективності використання існуючих ресурсів.

РОЗДІЛ 2

АНАЛІЗ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ОБІГУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ В УМОВАХ ПІДГОТОВКИ ДО ВІДКРИТТЯ РИНКУ ЗЕМЛІ

2.1. Загальна характеристика законодавства України щодо ринкового обігу сільськогосподарських земель

Земельна реформа в Україні, як і в багатьох інших колишніх радянських республіках, просувалася дуже повільно після проголошення незалежності країною в 1991 році. Лише в 1999 році фермерські господарства радянських часів були реструктуризовані на основі приватної власності. Усі вони мали право укладати договори оренди на основі земельних актів (сертифікатів), розподілених між працівниками колишніх радгоспів та колгоспів. Кожному грамоті мала бути виділена окрема земельна ділянка та делімітована. 6,9 млн. Осіб отримали земельні сертифікати, з яких 6,2 млн. Були виділені земельні ділянки. Розмір ділянок у певному регіоні залежить від наявності земель та населення регіону.

Відповідно чинного законодавства (прийнятого у другому читанні земельного закону №2178-10) ринковий обіг сільськогосподарських угідь розпочнеться в кілька етапів:

З 1 липня 2021 року окремим громадянам України, державі та громадам (створеним в результаті процесу децентралізації) буде дозволено купувати сільськогосподарські землі в Україні до ліміту до 100 га для фізичних осіб. Ця межа буде діяти до 1 січня 2024 року. Державні та громадські землі будуть заборонені до продажу до 2023 року. Ця заборона буде знята з липня 2023 року. З 1 січня 2024 року наступний етап земельної реформи починається - компаніям буде дозволено купувати сільськогосподарські землі, та просто українським юридичним особам.

Обмеження щодо розмірів земель будуть перенесені зі 100 га на 10 000 га (що приведе ринок у відповідність із першою версією законопроекту). Люди та компанії, які орендують сільськогосподарську землю, отримають пріоритетне право викупити її у первісного власника, але ці переважні права можуть бути передані. Банки також зможуть володіти землею, але лише на короткий проміжок часу. Банки можуть заволодіти землею, якщо вона була вилучена в якості застави під позику. Однак банки повинні продати будь-яку отриману таким чином землю протягом двох років на аукціоні.

Іноземці, громадяни без громадянства, іноземні компанії та компанії, власність яких визначити неможливо (наприклад, компанії, що охороняються, зареєстровані в офшорних зонах), не зможуть придбати землю. Лише всеукраїнський референдум може дозволити іноземцям купувати українську сільськогосподарську землю.

У законі № 2178 загальна площа сільськогосподарських угідь, яка може належати українським фізичним або юридичним особам, включаючи афілійовані сторони, обмежена наступними правилами:

- площа власності не повинна перевищувати 15% сільськогосподарських угідь в одному регіоні (області);

- площа власності не повинна перевищувати 0,5% загальної площі сільськогосподарських угідь України.

Відповідно до закону № 2178-10 загальна площа власності обмежена:

- площа власності не повинна перевищувати 35% сільськогосподарських угідь в одній об'єднаній територіальній громаді;

- площа власності не повинна перевищувати 8% сільськогосподарських угідь в одному регіоні (області);

- площа власності не повинна перевищувати 0,5% загальної площі сільськогосподарських угідь України.

Якщо потенційний власник порушить вищезазначені обмеження, реєстратор відмовить у реєстрації права власності на додаткові земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Порядок контролю за цими

обмеженнями додатково розробляється Кабінетом Міністрів України. В законі № 2178-10 зазначено, що особа чи юридична особа, яка здала земельну ділянку в оренду, має переважне право на придбання такої земельної ділянки.

Згідно з законом, наступні громадяни матимуть право купувати без аукціону земельні ділянки сільськогосподарського призначення частинами, сплаченими протягом 5 років або менше: громадяни, які успадкували довічне володіння державними або комунальними землями сільськогосподарського призначення.

Закон № 2178-10 - це лише поправка до Земельного кодексу України, і подальші технічні деталі повинні бути розроблені відповідно. Наприклад, процедури обмеження концентрації власності на сільськогосподарські угіддя та процедури продажу державної сільськогосподарської землі все ще вимагають детальної розробки.

Пакет законопроектів, які потрібно приймати з метою завершення земельної реформи, виглядає наступним чином:

- №2194 – “Дерегуляційний та децентралізаційний” законопроект;
- №2195 – законопроект щодо електронних аукціонів;
- №2370 – законопроект “Про національну інфраструктуру геопросторових даних”;
- №2280 – законопроект щодо просторового планування;
- №3205 – законопроект про створення та діяльність Фонду гарантування кредитів;
- №3012-1 – «приватизаційний» законопроект;
- №3295 – законопроект про створення та діяльність Аграрного реєстру;
- № 3131-д – щодо детінізації виробництва сільськогосподарської продукції.

2.2. Основні проблеми та ризики відкриття ринку землі

Україна збирається скасувати мораторій на продаж землі та запуснути ринок землі без чіткого стратегічного бачення майбутнього українського сільського господарства. Це означає, що запуск земельного ринку є інструментом, а не метою. Це інструмент досягнення іншої стратегічної мети вищого рівня, якою може бути, наприклад, розвиток аграрної системи, заснованої на сімейному фермерстві, як у ЄС або країнах, що проводять успішну земельну реформу, спрямовану на поліпшення якості життя у сільській місцевості.

Ризики, пов'язані з набуттям права власності на землю сторонами, які не є громадянами України, ані територіальними громадами та державою.

Комерційним банкам також дозволяється набувати права власності на земельні ділянки (відповідно правок до чинного законодавства) сільськогосподарського призначення в межах застави до двох років, доки вони не розпорядяться цією землею через аукціон. Ця норма також створює додаткові ризики, оскільки термін, що дозволяється володіти землею, занадто довгий, а механізм аукціону досі не розроблений, тому незрозуміло, які умови та обмеження для покупців. Більш загальною проблемою є той факт, що не було створено спеціальної установи (як Державний земельний банк), яка би здійснювала важливі регулюючі та посередницькі функції на ринку землі. Можливість придбання земель сільськогосподарського призначення для іноземних громадян залишається відкритою, якщо відповідне рішення буде прийнято на національному референдумі. Реальні обмеження для запобігання концентрації землі та захоплення землі відсутні.

З 1 січня 2024 року продаж землі в одних руках буде обмежений 10 тисячами гектарів, і одночасно юридичним особам буде дозволено набувати права власності на землю. Сподівання, що українські дрібні фермери та селяни зможуть задовольнити свій попит на землю в період обмежень для

юридичних осіб, є нереальним навіть при державній фінансовій підтримці для компенсації частини процентної ставки за новими комерційними кредитами для придбання землі. Дрібні фермери повинні обслуговувати свої поточні позики і не мають достатньо фінансових ресурсів для обслуговування додаткових. Крім того, більшість приватних земель сільськогосподарського призначення залишається за договорами оренди з великими комерційними господарствами у найближчі роки. Також неможливо придбати землю для невеликих фермерських господарств у той період, коли обмеження для юридичних осіб є дійсними. Коли обмеження знято, юридичні особи можуть легко виграти конкуренцію за землю, оскільки пріоритети для дрібних місцевих фермерів, молодих фермерів та нових місцевих фермерів не встановлені. Крім того, колишні орендодавці, які представлені, як правило, великими агрохолдингами в Україні, мають пріоритет у придбанні землі.

Жодних обмежень не встановлено, щоб уникнути концентрації земель на території місцевих громад, створених в результаті реформи децентралізації в Україні. Це означає, що монопольний контроль над землями сільськогосподарського призначення можливий на рівні малих територіальних громад. Попередній законопроект мав цю норму щодо концентрації не більше 35 відсотків сільськогосподарських угідь у межах місцевої громади, але її було видалено до другого слухання закону в парламенті України. На сьогодні великі агрохолдинги можуть контролювати понад 35 відсотків площі сільськогосподарських угідь на території місцевих громад.

Для нових покупців землі не встановлені умови, такі як освіта, досвід у сільському господарстві чи місцеве проживання. Це відкриває двері для концентрації землі, наприклад для покупців оболонки, які здаватимуть землю в оренду великим аграрним компаніям.

Фізичним та юридичним особам, які орендують сільськогосподарську землю, надається пріоритетне право викупу її у первісних власників.

Орендодавці можуть продати або передати це право іншим сторонам в спекулятивних цілях або передати право афілійованим особам зберегти контроль над землею. У той же час пріоритети купівлі землі не встановлені для дрібних місцевих фермерів, молодих фермерів, нових місцевих фермерів, місцевих жителів та інших покупців, які важливі для сталого розвитку сільського господарства та сільських територій.

Існує значний ризик, пов'язаний із нормою, згідно з якою колишні орендодавці, які, як правило, представлені великими сільськогосподарськими компаніями в Україні, можуть передавати свої пріоритетні права на купівлю землі третім особам. Колишні орендодавці зобов'язані лише повідомити фактичного власника про своє рішення, але це не може запобігти небажаним операціям, контролювати концентрацію землі в інтересах місцевої економіки та громад. Ця норма робить місцевих дрібних фермерів менш конкурентоспроможними як потенційні покупці на ринку землі.

Висновки до розділу 2

Аналіз наявного законодавства у земельній сфері, а саме того, що забезпечує відкриття ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення дозволяє виокремити основні проблеми та ризики:

1. Закон не є окремим вичерпним законом і лише вносить зміни до іншого законодавства. Через слабку “верховенство права” в Україні загалом, незабаром слід прийняти деякі інші законодавчі акти, щоб зробити закон більш потужним / цінним.

2. Закон був прийнятий в рамках карантину COVID-19. Це означає порушення права суспільства на протест.

3. Закон був прийнятий під великим тиском Міжнародного валютного фонду на українську владу.

4. Закон сприяє перетворенню земельних ресурсів у товарний, спекулятивний актив. Це створює передумови та можливості для фінансових та інших неаграрних установ контролювати сільськогосподарські землі.

РОЗДІЛ 3

НАПРЯМИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ОБІГУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

3.1. Напрями вдосконалення законодавства у сфері землеустрою, використання та охорона земель

Земельні ресурси - це не просто складова навколишнього середовища, територія, де проживає населення та проводиться адміністративна структура країн, а, насамперед, економічні ресурси: сільськогосподарські угіддя, ліси, родовища корисних копалин. Вичерпність - одна з цих характеристик ресурсів, тому їх раціональне та науково обґрунтоване використання є запорукою економічного процвітання кожної країни. Для досягнення сталого розвитку необхідно використовувати природні ресурси таким чином, коли задоволення матеріальних потреб суспільства задовольняє оптимально залучені в економічний оборот ресурси, а також їх стан для збереження майбутніх поколінь.

Спосіб використання земель у сільському господарстві суттєво відрізняється від інших галузей, де він експлуатується суто як просторова основа та джерело корисних копалин - невичерпний ресурс, що є специфічною особливістю сільськогосподарського виробництва. Землі в сільськогосподарському секторі завдяки властивим їй природним властивостям та при обережних умовах поводження можуть нескінченно використовуватися не тільки як територіальний ресурс, але й як речовина здатна забезпечити живим організмам життєво важливе функціонування для отримання харчових продуктів та сировини для переробні галузі. Відповідно, запроваджуючи ринковий обіг сільськогосподарських угідь, слід створити відповідне інституційне та інфраструктурне забезпечення.

Запропоновані необхідні заходи з правового регулювання у сфері землеустрою, використання та охорона земель представлені у таблиці 1.

**Необхідні заходи з правового регулювання у сфері землеустрою,
використання та охорона земель**

Завдання	Зміст заходу	Відповідальні за виконання
Законодавче врегулювання питань щодо встановлення порядку передачі земель із державної власності у комунальну власність	Розроблення та подання відповідних законодавчих ініціатив до Кабінету Міністрів України	Мінекономіки Держгеокадастр Мінфін Мін'юст
Законодавче врегулювання питання щодо встановлення єдиного і чіткого підходу до отримання громадянами земельних ділянок	Розроблення та подання відповідних законодавчих ініціатив до Кабінету Міністрів України	Мінекономіки Держгеокадастр
Законодавче врегулювання питань щодо використання земельних ділянок, які перебувають у постійному користуванні.	Розроблення та подання відповідних законодавчих ініціатив до Кабінету Міністрів України	Мінекономіки Держгеокадастр Мінфін Мін'юст
Створення сучасного архіву виконаних робіт із землеустрою та наповнення даними Державного земельного кадастру.	Переведення Державного фонду документації із землеустрою в електронний (цифровий) вигляд	Держгеокадастр Мінфін
Проведення заходів з охорони земель	Проведення, в межах бюджетних асигнувань, заходів з консервації деградованих земель угідь	Держгеокадастр Мінфін Органи місцевого самоврядування

Виокремленими першочерговими заходами з правового регулювання у сфері землеустрою, використання та охорона земель є наступні: законодавче врегулювання питань щодо встановлення порядку передачі земель із державної власності у комунальну власність; законодавче врегулювання питання щодо встановлення єдиного і чіткого підходу до отримання громадянами земельних ділянок, які перебувають у постійному користуванні; законодавче врегулювання питань щодо використання земельних ділянок, які перебувають у постійному користуванні; створення сучасного архіву виконаних робіт із землеустрою та наповнення даними Державного земельного кадастру

3.2. Напрями вдосконалення правового регулювання у сфері ринкового обігу та оцінки земель

На відміну від численних обмежень, запроваджених новим Законом щодо обігу сільськогосподарських земель, закон не передбачає жодних конкретних обмежень щодо зміни призначення земель сільськогосподарського призначення. Зокрема, передбачається, що Закон “Про планування землекористування” спростить процедуру зміни призначення земельної ділянки, яка за певних умов буде доступною за ініціативою власника землі або землекористувача та лише за незначної участі державних чи місцевих органів влади. Відповідність передбачуваних змін місцевій містобудівній документації (зонування тощо) буде головною умовою такої можливості. Однак з практичної точки зору знадобиться час і зусилля, щоб забезпечити достатнє покриття відповідних територій містобудівною документацією.

Відповідно, ще багато питань, пов’язаних з просторовим плануванням територій та земельними відносинами потребують подальшого дослідження. Запропоновані необхідні заходи з правового регулювання у сфері ринкового обігу та оцінки земель представлено у таблиці 2.

Законодавче врегулювання питань щодо зняття мораторію (який наразі діє) на продаж земель сільськогосподарського призначення повинне забезпечуватися у декілька етапів:

1. Встановлення механізмів обігу земель сільськогосподарського призначення.
2. Запровадження механізмів запобігання спекуляції;
3. Передача функцій з реєстрації речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення та на об’єкти нерухомого майна що на ній розміщені Держгеокадастру;
4. Стимулювання розвитку фермерських господарств.

Таблиця 2

Необхідні заходи з правового регулювання у сфері ринкового обігу та оцінки земель

Завдання	Зміст заходу	Відповідальні за виконання
Законодавче врегулювання питань щодо зняття мораторію який наразі діє шляхом: встановлення механізмів обігу земель; запровадження механізмів запобігання спекуляції; стимулювання розвитку фермерських господарств.	Внесення правок до Закону України “Про обіг земель сільськогосподарського призначення”.	Мінекономіки Держгеокадастр Мінфін Мін'юст Регуляторна служба
Забезпечення процесу транзакцій із земельними ділянками державної і комунальної власності та прав на них на електронних земельних торгах.	Створення платформи для проведення електронних земельних торгів	Мінекономіки Держгеокадастр
Проведення нормативної грошової оцінки земель.	1) несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів; 2) населених пунктів; 3) загальнонаціональної сільськогосподарського призначення;	Облдержадмініс трації Органи місцевого самоврядування

Необхідні заходи з правового регулювання у сфері топографо-геодезичної та картографічної діяльності повинні передбачати (табл. 4):

- a. створення Національної інфраструктури геопросторових даних;
- b. створення відкритого доступу центральних органів виконавчої влади та місцевого самоврядування до топографо-геодезичної і картографічної інформації;
- c. розвиток національної системи (за зразком провідних європейських аналогів) відліку, забезпечення функціонування та розвитку Державної геодезичної мережі і мереж спеціального призначення;

d. картографування території із застосуванням геоінформаційних систем та розвиток національної системи картографування. Тематичне і спеціальне картографування;

e. демаркацію державного кордону.

Таблиця 3

Необхідні заходи з правового регулювання у сфері топографо-геодезичної та картографічної діяльності

Завдання	Зміст заходу	Відповідає за виконання
Створення Національної інфраструктури геопросторових даних	1) внесення поправок до Закону України «Про національну інфраструктуру геопросторових даних» 3) розроблення нормативно-правових актів у розвиток Закону України «Про національну інфраструктуру геопросторових даних» 4) створення Національної інфраструктури геопросторових даних	Мінекономіки Держгеокадастр Мінрегіон
Створення відкритого доступу центральних органів виконавчої влади та місцевого самоврядування до топографо-геодезичної і картографічної інформації	1) впровадження Web-сервісу доступу центральних органів виконавчої влади та місцевого самоврядування до публічної топографо-геодезичної і картографічної інформації 2) впровадження Web-сервісу забезпечення доступу центральних органів виконавчої влади та місцевого самоврядування до Державного реєстру географічних назв 3) створення єдиної інформаційної системи реєстрів назв вулиць, адрес та будівель і забезпечення доступу до неї	Мінекономіки Держгеокадастр Мін'юст
Розвиток національної системи функціонування геодезичної мережі	1) організація мережі спостережень глобальних навігаційних супутникових систем із використанням світового досвіду 2) модернізація наявної Державної геодезичної мережі	Держгеокадастр
Топографічне картографування території та розвиток національної системи картографування. Тематичне і спеціальне картографування	1) проведення, в межах бюджетних асигнувань, заходів із створення, оновлення та видання топографічних карт 2) проведення, в межах бюджетних асигнувань, заходів із створення, оновлення та видання топографічних планів населених пунктів	Держгеокадастр

Державна політика України у сфері земельних відносин має бути спрямована на захист інтересів вітчизняних товаровиробників та підтримання вітчизняного високотоварного фермерського виробництва, що є гарантом продовольчої безпеки держави. Головною метою національної земельної політики, враховуючи визначені на національному рівні перспективи інтеграції в ЄС аграрної економічної перспективи, повинна бути стабільність та ефективність функціонування системи землекористування сільськогосподарського призначення, орієнтована на вирішення питань національної продовольчої безпеки та досягнення добробуту сільських громад та територій. Для цього, враховуючи досвід розвинутих країн, необхідно визначити на державному рівні науково обґрунтовані моделі, норми та норми використання земель сільськогосподарського призначення, лісові та водні ресурси, забезпечити їх суворе дотримання.

Висновки до розділу 3

Виокремленими першочерговими заходами з правового регулювання у сфері землеустрою, використання та охорона земель є наступні: законодавче врегулювання питань щодо встановлення порядку передачі земель із державної власності у комунальну власність; законодавче врегулювання питання щодо встановлення єдиного і чіткого підходу до отримання громадянами земельних ділянок, які перебувають у постійному користуванні; законодавче врегулювання питань щодо використання земельних ділянок, які перебувають у постійному користуванні; створення сучасного архіву виконаних робіт із землеустрою та наповнення даними Державного земельного кадастру.

Законодавче врегулювання питань щодо зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення повинне забезпечуватися у декілька етапів: 1. Встановлення механізмів обігу земель сільськогосподарського призначення. 2. Запровадження механізмів запобігання спекуляції. 3. Передача функцій з реєстрації речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення та на об'єкти нерухомого майна що на ній розміщені Держгеокадастру. 4. Стимулювання розвитку фермерських господарств.

ВИСНОВКИ

1. Незважаючи на найвищий у світі рівень залучення земель до економічного обороту, високу родючість ґрунтів, різноманітність земельних ресурсів, головне завдання земельної реформи - передача власності на землю ефективним землевласникам в умовах обережного ставлення та перетворення її на ключовий фактор економічного зростання, не може бути реалізованим. Актуальність та необхідність завершення земельної реформи також зростає через невирішені соціально-економічні та екологічні проблеми у сфері землекористування. Головною метою національної земельної політики, враховуючи визначені на національному рівні перспективи інтеграції в ЄС аграрної економічної перспективи, повинна бути стабільність та ефективність функціонування системи землекористування сільськогосподарського призначення, орієнтована на вирішення питань національної продовольчої безпеки та досягнення добробуту сільських громад та територій.

2. Сучасні глобальні зміни суттєво вплинули на земельні відносини у розвитку аграрного сектору, найвпливовішими з яких є: різке зростання цін на агропродовольчі товари, яке суттєво проявилось у найбільш бідніших країнах; зміна кон'юнктури аграрних ринків, яка характеризується такими рисами, як нестабільність цін, їх непередбачувані підйоми та падіння, невизначеність динаміки економічного розвитку; інтенсивне використання природних ресурсів, яке в деяких країнах досягає абсолютних меж; водні ресурси, як важлива умова сільськогосподарського виробництва, дефіцит; зменшення сільськогосподарських угідь, зокрема, ріллі, як результат індустріалізації; глобальне потепління, яке впливає на сільськогосподарські зони, обмежує переміщення; швидкий розвиток виробництва біопалива.

3. Практика держав-членів ЄС показала, що добре розвинений та інституціоналізований ринок землі забезпечує розподіл прав на землю таким чином, щоб досягти стійкого землекористування та пов'язаних з ним ділових

активів. Аналітичний огляд та результати вивчення еволюційних особливостей трансформації земельних відносин у Болгарії, Естонії, Латвії, Литві, Польщі та Румунії дозволили виділити основні елементи, що формують повноцінний ринок сільськогосподарських земель, а саме інвентар, спеціальні земельні агентства, ринковий механізм оцінки земель, орендних відносин та державного регулювання.

4. Наявність адекватної ринкової інфраструктури та інституційна підтримка купівлі-продажу сільськогосподарських земель дозволили обстеженим країнам провести лібералізацію ринку та звільнити регулятивні обмеження. Ефективність ринку сільськогосподарських земель можна визначити лише в контексті того, чи досягає уряд цілей, які він ставив у процесі трансформації земельних відносин. Якщо це механізм соціального захисту, як теоретично очікується в Угорщині, успіхом є розвиток сільських територій. Якщо головним пріоритетом у державі є розвиток сільського господарства та поліпшення його показників, то ця стратегія не вимагає участі великої кількості робочих сил і орієнтована на великі земельні ділянки, ефективну виробничу потужність та економію від масштабу, наприклад, у Латвії.

5. При розробці земельного законодавства було максимально проаналізовано та враховано кращий європейський досвід. Так, прийнятий закон № 2178-10 надасть громадянам України та юридичним особам можливість купувати та продавати сільськогосподарські землі приблизно за один рік, він сприятиме залученню інвестицій у аграрний сектор, сприятиме зростанню орендної плати. Водночас земельна реформа не обмежується лише законопроектом №2178-10 про обіг земель сільгосппризначення, а містить наразі пакет із законопроектів та комплекс заходів щодо підвищення прозорості управління земельними ресурсами: №2194 – “Дерегуляційний” законопроект; №2195 – законопроект щодо електронних аукціонів; №2370 – законопроект “Про національну інфраструктуру геопросторових даних; №2280 – законопроект щодо просторового планування; №3205 –

законопроект про Фонд гарантування кредитів; №3012-1 – “приватизаційний” законопроект; №3295 – законопроект про Аграрний реєстр. У будь-якому випадку земельна реформа не буде завершена лише шляхом прийняття цих законопроектів, а найближчим часом уряд повинен розробити додаткові правові акти.

Список використаних джерел

1. Абрамик М. І. Запровадження ринку купівлі-продажу землі в Україні. *Агросвіт*. 2015. № 19. С. 49–52.
2. Аграрная экономическая наука на рубеже веков: методология, традиции, перспективы развития. Москва : Энцикл. российских деревень, 1999. 326 с.
3. Агроінвест Презентація дослідження договорів оренди землі, URL: <http://www.agroinvest.org.ua/ukr/resources/issues> (дата звернення: 20.01.2017).
4. Агрохимическая характеристика почв СССР. Украинская ССР / отв. ред. А. В. Соколов, Н. К. Крупский. Москва : Наука, 1973. 344 с.
5. Адаптивні системи землеробства / Гудзь В. П., Шувар І. А., Юник А. В. та ін. ; за ред. В. П. Гудзя. Київ, 2014. 336 с.
6. Гайдуцький П. І., Подолева О. Є. Формування ринкових відносин в агропромисловому комплексі : навч. посіб. Київ : Вища шк., 1994. 175 с.
7. Гай-Нижник П. П. Український Державний Земельний банк в світлі офіційних документів Гетьманату 1918 р. Український селянин. 2008. Вип. 11. С. 27–29.
8. Галушкіна Т. П., Сидорченко Т. Ф., Криницька О. О. Концептуальні принципи формування ринку земель в Україні як основа забезпечення сталого розвитку територій. *Економіка и управление*. 2013. № 4. С. 83–87.
9. Гальчинський А. Економічний розвиток: методологія оновлення парадигми. *Економіка України*. 2012. № 5. С. 4–17.
10. Гальчинський А. С. Економічна методологія : курс лекцій. Київ : АДЕЛЬФ, 2010. 572 с.
11. Гаража О. Передумови розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення в системі управління земельними ресурсами. *Землевпорядний вісник*. 2015. № 6. С. 42–45.
12. Гаража О. Рентна інституціональність управління земельними ресурсами України. *Землевпорядний вісник*. 2015. № 2. С. 21–24.

13. Гармашов В., Крутякова В., Безпалов І. Хімічна складова в рослинницькій сировині мізерно мала порівняно зі шкідливістю неприродних інгредієнтів переробки. *Зерно і хліб*. 2015. № 3. С. 82–83.
14. Гач В., Россошанська О., Медведєва О. Побудова термінологічної системи форм організації наукового знання. *Науковий світ*. 2011. № 4. С. 15.
15. Гейць В. М., Семиноженко В. П., Кваснюк Б. С. Стратегічні виклики XXI століття суспільству та економіці України: інноваційно-технологічний розвиток економіки. Київ : Фенікс, 2007. 564 с.
16. Гуторов О. І., Шарко І.О. Оцінка земель і ресурсного потенціалу в сільському господарстві: теоретичні та практичні підходи: монографія. Харків: ХНАУ; Вид-во “Точка”, 2012. 256 с.
17. Данкевич В. Є. Розвиток земельних відносин в умовах глобалізації: монографія. Житомир: Видавець О.О. Євенок, 2017. – 392 с.
18. Жук В. М. Обіг земель сільськогосподарського призначення в селозберігаючій моделі аграрного устрою України: наукова доповідь. Київ: ННЦ “ІАЕ”, 2017. 128 с.
19. Зінчук Т. О., Данкевич В. Є. Європейський досвід формування ринку сільськогосподарських земель. *Економіка АПК*. 2016. № 12. С. 84-92.
20. Зубрицький О.В. Правове регулювання ринку сільськогосподарських земель: досвід Нідерландів та Великобританії. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія Право*. 2017. № 43. С. 200–204.
21. Зубрицький О.В. Співвідношення поняття "обіг земель сільськогосподарського призначення" з суміжними поняттями. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія Юриспруденція*. 2016. № 23. С. 146–149.
22. Зубрицький О.В. Тенденції правового регулювання доступу іноземців до ринку сільськогосподарських земель у країнах Центральної Європи. *Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. Серія Право*. 2017. № 264. С. 111–120.

23. Комар Н. Концепція формування та державної підтримки кластерних структур в Європі. Вісник Тернопільського національного технічного економічного університету. 2014. № 2. С. 53–64.

24. Лупенко Ю. О., Ходаківська. О. В. Трансформація земельних відносин у сільському господарстві (аналітичний огляд). Київ : ННЦ “ІАЕ”, 2015. 52 с.

25. Мартин А. Г., Аврамчук Б. О. Удосконалення ринку сільськогосподарської нерухомості України на основі міжнародного досвіду. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2016. № 1-2. С. 116-127.

26. Мартинюк М. П. Ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні: стан та проблеми запровадження. Економіка АПК. 2017. № 3. С. 15-21.

27. Національна доповідь щодо завершення земельної реформи / [Я. М. Гадзало, С. О. Балюк та ін.] ; за ред. Л. Я. Новаковського. Київ: Аграрна наука, 2015. 48 с.

28. Пасхавер Б. Й. Ринок землі: світовий досвід та національна стратегія. Економіка АПК. 2009. № 3. С. 47-53.

29. Перешкоди до розвитку ринку кредитування під іпотеку землі та можливі методи їх подолання URL: <http://www.kse.org.ua/uk/research-policy/land/analytical/?newsid=2044> (дата звернення: 20.01.2017).

30. Раціональне використання та охорона зрошуваних земель / В. А. Сташук та ін. URL: <http://www.kdpu-nt.gov.ua/ru/node/3878> (дата звернення: 20.01.2017).

31. Результати моніторингу земельних відносин в Україні 2014–2015. Землевпорядний вісник. 2016. № 6. С. 14–20.

32. Результати опитування щодо моделей обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні / авт. кол. Ю. О. Лупенко, О. В. Ходаківська, О. М. Шпичак та ін. Київ : ННЦ “ІАЕ”, 2018. 52 с.

33. Реймерс Н. Ф. Азбука природы: Микроэнциклопедия биосферы. Москва : Знание, 1980. 208 с.

34. Розвиток земельних відносин в аграрній сфері : монографія / М. М. Федоров, В. Я. Месель-Веселяк, О. В. Ходаківська та ін. ; за ред. Ю. О. Лупенка, О. В. Ходаківської. Київ : ННЦ "ІАЕ", 2016. 430 с.
35. Чевганова В., Брижань І. Кластери та їх економічне значення. Економіка України. 2002. № 11. С. 35–41.
36. Dankevych Y., Dankevych, V., Chaikin O. Ukraine agricultural land market formation preconditions. *Acta Univ. Agric. Silvic. Mendelianae Brun.* 2017, No. 65. pp. 259–271.
37. Institutional Transformation of Ukraine's Agricultural Sector / T. Zinchuk, N. Kutsmus, V. Dankevych [et al.]. Review of Economic Perspectives. 2017. Vol. 17, iss. 1. P. 57–80.
38. Martínez Alier, J. and K. Schlüpmann. 1987. Ecological Economics: Energy, Environment, and Society. Oxford (Oxfordshire); New York, NY, USA: Basil Blackwell. – 54 p.
39. TAN, Wenbing; LI, Xuemei. Guidance of the coordination theory of man-land relationship to land exploitation and utilization. In: Industrial Economics System and Industrial Security Engineering (IEIS'2017), 2017 4th International Conference on. IEEE, 2017. p. 1-5.
40. Statistical Yearbook "Land Governance Monitoring in Ukraine: 2016-2017" [Electronic resource]. - Access mode : <http://www.kse.org.ua/en/research-policy/land/governance-monitoring/yearbook-2016-2017/>
41. Walras, L. 1954. Elements of Pure Economics; or, the Theory of Social Wealth. Homewood, Ill: Published for the American Economic Association by Richard D. Irwin, Inc. – 324 p.