

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ПОЛІСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Факультет права, публічного управління
та національної безпеки
Кафедра правознавства

Кваліфікаційна робота
на правах рукопису

ЛІХТАНСЬКА НАТАЛІЯ ПЕТРІВНА

УДК 349.41 (477)

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

**Правове регулювання ринку земель
сільськогосподарського призначення**

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

_____ Ліхтанська Н.П.

Керівник роботи
Скулиш Євгеній Деонізієвич
доктор юридичних наук, професор

Висновок кафедри правознавства за результатами попереднього захисту:
до захисту допущено

Протокол засідання кафедри правознавства № __ від «__» _____ 2021 р.

Завідувачка кафедри правознавства

к.ю.н., доцент

Р.Д. ЛЯШЕНКО

(підпис)

«__» _____ 2021 р.

Результати захисту кваліфікаційної роботи

Здобувачка вищої освіти Ліхтанська Наталія Петрівна
захистила кваліфікаційну роботу з оцінкою:

сума балів за 100-бальною шкалою _____

за шкалою ECTS _____

за національною шкалою _____

Секретар ЕК

(підпис)

Т.П. СВЯТОГОР

АНОТАЦІЯ

Ліхтанська Н. П. Правове регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення. – Кваліфікаційна робота на правах рукопису.

Кваліфікаційна робота на здобуття освітнього ступеня магістра за спеціальністю 081 – Право. – Поліський національний університет, Житомир, 2021.

Кваліфікаційна робота присвячена всебічному та комплексному дослідженню правового регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. Виокремлено основні інституційні аспекти становлення ринку землі в Україні. Досліджено теоретико - правові підходи до змісту та сутності ринку земель сільськогосподарського призначення, а також структуру та його функції. Окреслено низку теоретичних та практичних проблем пов'язаних із механізмом здійснення правового регулювання земельних відносин в умовах функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення, а також відображено особливості грошової оцінки землі в умовах ринку земель сільськогосподарського призначення. Досліджено зарубіжний досвід правового регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення та його вплив на національне законодавство. Запропоновано основні напрями удосконалення правового регулювання механізму плати за землю в Україні з урахуванням девелопменту.

Ключові слова: земельні відносини, ринок земель сільськогосподарського призначення, нормативно – правове забезпечення, державне регулювання, грошова оцінка, девелопмент.

SUMMARY

Likhtanska N. P. Legal regulation of the market of agricultural lands. – Manuscript qualification work.

Qualifying work for a master's degree in specialty 081 – Law. – Polissya National University, Zhytomyr, 2021.

The qualifying work is devoted to a comprehensive study of the legal regulation of legal regulation of the market of agricultural land in Ukraine. The main institutional aspects of the formation of the land market in Ukraine are highlighted. Theoretical and legal approaches to the content and essence of the market of agricultural lands, as well as the structure and its functions are studied. A number of theoretical and practical problems related to the mechanism of legal regulation of land relations in the functioning of the market of agricultural land, as well as the features of monetary valuation of land in the agricultural land market. The foreign experience of legal regulation of the market of agricultural lands and its influence on the national legislation is investigated. The main directions of improvement of legal regulation of the mechanism of payment for the earth in Ukraine taking into account development are offered.

Key words: land relations, market of agricultural lands, normative - legal provision, state regulation, monetary valuation, development.

ЗМІСТ

ВСТУП		6
РОЗДІЛ 1.	ТЕОРЕТИКО - ПРАВОВІ ЗАСАДИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	
	1.1 Інституційні аспекти становлення ринку землі в Україні	9
	1.2 Теоретико - правові підходи до змісту та сутності ринку земель сільськогосподарського призначення	13
	1.3 Особливості структури та функцій ринку земель сільськогосподарського призначення	16
	ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 1	20
РОЗДІЛ 2.	АНАЛІТИКО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ ТА МЕХАНІЗМИ ОРГАНІЗАЦІЇ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	
	2.1 Актуальні питання державного регулювання земельних відносин в умовах функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення	21
	2.2 Проблемні аспекти функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні	26
	2.3 Особливості грошової оцінки землі в умовах ринку земель сільськогосподарського призначення	29
	ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 2	32
РОЗДІЛ 3.	УДОСКОНАЛЕННЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ З УРАХУВАННЯМ ДОСВІДУ ЗАРУБІЖНИХ КРАЇН ТА ЮРИДИЧНОЇ ПРАКТИКИ	
	3.1 Зарубіжний досвід правового регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення та його вплив на національне законодавство: порівняльно-правовий аспект	33
	3.2 Основні напрямки удосконалення функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення з урахуванням девелопменту	37
	ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 3	41
ВИСНОВКИ		42
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ		44

ВСТУП

Актуальність теми дослідження. Ринок землі є головним і об'ємним об'єктом державного регулювання, особлива роль в якому відведена купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення. З цією метою необхідним є стимулювання розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення, який відносно недавно почав функціонувати у нашій державі. На сьогодні існують недоліки в управлінні землекористуванням, які певною мірою привели до безсистемного сільськогосподарського використання землі. Саме тому обрана тема дослідження є актуальною, з метою розробки якісної моделі регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення з боку держави.

Зазначимо, що питанням ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні присвячена велика кількість наукових праць. Зокрема, юридичні аспекти ринку земель досліджували такі вчені як Кваша В. М., Жук О. П., Васильєв С. В., Петлюк Ю. С., та інші. Питання впровадження ринку земель в Україні відображені у працях Сапич В. І., Гаврись П. О., Касич А. О., Підкуйко О. О., та інші. Та, незважаючи на досить велику кількість наукових праць, питання створення якісної моделі ринку земель сільськогосподарського призначення є недостатньо дослідженими.

Мета та завдання дослідження. Метою наукового дослідження є аналіз чинного законодавства та доктринальних джерел для з'ясування правової природи ринку земель, ідентифікація та аналіз основних проблем та недоліків державного регулювання, а також формування напрямів удосконалення чинного законодавства України у сфері ринку земель сільськогосподарського призначення.

Для досягнення поставленої мети, завданнями кваліфікаційної роботи є:

- дослідити інституційні аспекти становлення ринку землі в Україні;
- провести теоретико - правову характеристику змісту та сутності ринку земель сільськогосподарського призначення;

- відобразити особливості структури та функцій ринку земель сільськогосподарського призначення;
- розкрити особливості державного регулювання земельних відносин в умовах функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення;
- виокремити проблемні аспекти функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні;
- здійснити аналіз грошової оцінки землі в умовах ринку земель сільськогосподарського призначення;
- висвітлити особливості зарубіжного досвіду правового регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення та його вплив на національне законодавство;
- розробити науково обґрунтовані шляхи удосконалення функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення з урахуванням девелопменту.

Об'єктом дослідження є правовідносини, що формуються, розвиваються та функціонують у сфері організації ринку земель сільськогосподарського призначення.

Предметом дослідження є публічно-правові основи інституту ринку земель сільськогосподарського призначення, що включають умови і порядок організації, здійснення та контролю за діяльністю щодо формування та належного функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення.

Методи дослідження. У роботі використано як загальнонаукові методи пізнання явищ об'єктивної дійсності, так і спеціальні методи. Так, для аналізу інституційних аспектів становлення ринку землі в підрозділі 1.1 було використано історико – правовий метод. Розкрити зміст та сутність ринку земель сільськогосподарського призначення в підрозділі 1.2 вдалося за допомогою застосування діалектичного методу. Системно-структурний метод збуло використано в підрозділі 1.3 для аналізу структури та функцій ринку земель сільськогосподарського призначення. За допомогою методу

тлумачення правових норм, який був використаний у підрозділі 2.1 та 2.2 досліджено актуальні питання державного регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення та проблеми його функціонування в Україні. У підрозділі 2.3 використано логіко-семантичний метод для дослідження грошової оцінки землі в умовах ринку земель сільськогосподарського призначення. За допомогою порівняльного методу, який був використаний в підрозділі 3.1 досліджено досвід зарубіжних країн щодо правового регулювання ринку земель. Нормативний метод відображений у підрозділі 3.2 завдяки, якому визначено пріоритетні шляхи внесення змін до діючого земельного законодавства України, а також для формування узагальнених висновків проведеного дослідження.

Практичне значення одержаних результатів. Результати, що отримані у даному дослідженні можуть бути застосовані: а) у сфері наукової діяльності - матеріали роботи сприяють подальшому вивченню основних питань правового контролю за системою ринку землі; б) у сфері законодавства - питання, висвітлені в роботі, спрямовані на вдосконалення національного законодавства щодо ринку сільськогосподарської землі в Україні в) у правозастосовній діяльності – сформовані шляхи удосконалення чинного законодавства сприятимуть ефективному функціонуванню ринку земель сільськогосподарського призначення.

Апробація результатів дослідження. Основні тези, висновки та шляхи вдосконалення чинного законодавства щодо правового регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення оприлюднено у фаховому виданні «Підприємництво, господарство і право», №10, 2021. Окрім того, результати наукового дослідження неодноразово обговорювалися на засіданні кафедри правознавства Поліського національного університету.

Структура та обсяг роботи. Кваліфікаційна робота складається зі вступу, трьох розділів, восьми підрозділів, висновків та списку використаних джерел (48 найменувань).

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИКО - ПРАВОВІ ЗАСАДИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

1.1 Інституційні аспекти становлення ринку землі в Україні

В економічній теорії можна виділити кілька концептуальних підходів до дослідження ринку, заснованих на постулатах класичної, неокласичної та інституціональної шкіл, в рамках яких розглядаються такі основні критерії, що визначають економічний та інституційний зміст ринку земель сільськогосподарського призначення: - просторова та інституційна обмеженість функціонування ринку; - свобода обміну і вибору; - спосіб взаємодії попиту і пропозиції; - механізм узгодження економічних інтересів [1, с. 145].

Визначення просторової і соціально-економічної характеристики ринку земель сільськогосподарського призначення з його локальними параметрами і принципами функціонування можна пояснити історичними, економічними та інституційними умовами формування ринків факторам виробництва. В якості першої умови слід розглянути суспільний поділ і спеціалізацію праці, що сприяють і локалізації, і соціалізації ринку. Відмітимо, що при феодалізмі та цеховій системі, як зазначає К. Поланьє, земля і праця становили невід'ємну частину самої соціальної організації [2, с. 81]. Просторово-детерміноване уявлення про ринок, який виник ще в XII столітті, застосовується в науковому побуті і сьогодні. П. Хілл, розглядаючи ринок як місце для торгівлі, виділяє такі критерії просторової характеристики ринку, як організованість, сегментування, багаторівневність і характер періодичності зустрічей продавців і покупців [3, с. 517]. Просторовий фактор має суттєвий вплив на процес формування та функціонування ринку земель

сільськогосподарського призначення, визначаючи характер періодичності обміну і його географічні кордони.

Другою умовою формування ринку стає економічна відособленість незалежних виробників, здатних приймати самостійно господарські рішення щодо виробництва, обміну і розподілу економічних благ. Слід зазначити, що такі риси, як відособленість, локальність і самостійність виробників, історично сформувалися насамперед на основі приватної власності [4, с. 111]. Саме наявність інституту приватної власності є необхідною умовою становлення відносин купівлі - продажу. Д. Хайман зазначає, що ринки можуть існувати тільки для тих продуктів, права власності на які можуть легко встановлюватися, реалізовуватися і передаватися [5, с. 9].

В якості третьої умови слід розглядати інституційний поділ суспільства на економічну і політичну сфери діяльності, в рамках яких ринок стає інституційно-організованим процесом взаємодії виробників і споживачів, а також його посередників, що представляють економічні інтереси «третьої сторони» [6, с. 15]. У цьому плані процес взаємодії суб'єктів ринку реалізується в умовах не тільки обмеженості ресурсів, а й інституціональних обмежень, які формують певний режим функціонування ринку.

На відміну від інших традиційних ринків економічних ресурсів ринок земель сільськогосподарського призначення характеризується такими властивостями, як просторова та інституційна обмеженість, соціальна і екологічна значимість. Якщо просторова обмеженість обумовлена територіальною асиметричністю, то інституційні обмеження визначаються функціональним розподілом земельного фонду, умовами користування земельною власністю, дією переважного права придбання, введенням мораторію на продаж сільськогосподарських земель. За своєю природою ринок земель сільськогосподарського призначення є локальною системою і, згідно даної характеристики, може мати властивість багаторівневої локалізації (мікро-, мезо-, макрорівні). Оскільки просторова обмеженість є домінуючим критерієм визначення сутності ринку земель

сільськогосподарського призначення, то ринок слід досліджувати з позиції багаторівневої системи, для якої характерні такі ознаки: наявність постійних продавців і покупців, нееластичність пропозиції, залежність попиту на землю від попиту на сільськогосподарську продукцію, пропозиції праці, форм власності та капіталу.

Такий підхід дозволяє досліджувати ринок земель сільськогосподарського призначення з позиції: - ємності ринку, кількості, якості та площі земельних ділянок і екологічних умов; - періодичності ритму функціонування ринку, вираженого в частоті укладених угод; - наявності постійних продавців на локальних ринках; - взаємозв'язків пропозиції землі, праці, капіталу і супутніх послуг, що відображають ступінь забезпеченості виробничої та ринкової інфраструктури; - багаторівневої системи, зумовленої адміністративними кордонами, інституційними обмеженнями, економічними умовами і географічним місцем розташування; - обсягів оптового обороту сільськогосподарської продукції.

З позиції інституціонального підходу, ринок земель сільськогосподарського призначення слід розглядати як механізм узгодження інтересів учасників ринкової угоди з приводу умов взаємодії, а також способів відчуження і присвоєння земельної власності. Крім того, в інституційній теорії дослідження ринку базується в основному на позиціях персоніфікації ринкових відносин, координації та взаємодії суб'єктів ринку, ірраціональної поведінки учасників обміну і трансакцій, способах відчуження права на земельну власність і забезпечення інституційних умов функціонування ринку, які, в свою чергу, визначаються інституціональним середовищем [7, с. 42]. З цих позицій ринок земель сільськогосподарського призначення слід розглядати: - як механізм взаємодії продавців і покупців, які самостійні і вільні в своїх діях; - як систему відносин між учасниками ринкового обміну на основі реалізації принципу взаємодії, координації та узгодження економічних інтересів; - як сукупність відносин ресурсного

обміну і трансакцій, які реалізуються в певному просторі та інституційному середовищі.

До основних базових елементів комбінації механізму прав земельної власності, на нашу думку має бути віднесено: - право володіння, користування, розпорядження; - право власника - орендодавця на дохід; - право господарського користування на умовах оренди землі. Залежно від вибору базового елементу, і відповідно, моделі комбінації механізму земельної власності формується структура ринку земель сільськогосподарського призначення. В результаті формується ринок земельної власності, на якому здійснюються трансакції з приводу переміщення повних або окремих прав власності між суб'єктами ринку.

Сучасний український ринок сільськогосподарських земель за своєю структурою відповідає ситуації дихотомії ринку, так як складається з двох основних сегментів - ринку прав власності і ринку прав господарювання. На ринку прав власності реалізується монолітне право - продається і купується право на володіння землею сільськогосподарського призначення в її натурально-фізичному вигляді, що завершується відчуженням землі як об'єкта власності. На ринку прав господарювання реалізується певна комбінація механізму прав, базовим елементом якої є право користування і отримання доходу. Ринок прав господарювання характеризується відчуженням тільки прав на використання землі, тобто перехід прав господарського використання земельних ділянок від одних суб'єктів до інших. У цій ситуації право на землю сільськогосподарського призначення реалізується не через акт купівлі-продажу як форми повного відчуження земельної власності, а в формі торгової трансакції, що сприяє придбанню права на землю, як об'єкта господарювання для отримання прибутку на умовах орендних відносин.

З урахуванням цих позицій, виходячи з теорії інституційної економіки, на нашу думку ринок земель сільськогосподарського призначення необхідно розглядати як ринок фактору виробництва сільськогосподарської продукції і

в якості інституту, що забезпечує процедуру обігу земельних ресурсів, обміну та відчуження повного або часткового права власності на землю.

Таким чином, в сучасній Україні ринок земель сільськогосподарського призначення, будучи базовим сегментом національної економіки, являє собою підсистему земельних відносин, в рамках якої здійснюється обіг сільськогосподарських земель за допомогою відчуження і присвоєння повних і часткових прав земельної власності в умовах просторових, інституційних обмежень і сформованої ринкової кон'юнктури. Сучасна система земельної власності сприяє розвитку персоніфікованих форм орендних відносин, що обумовлюють відповідні способи взаємодії учасників ринку, що реалізують обмежені права земельної власності.

1.2 Теоретико - правові підходи до змісту та сутності ринку земель сільськогосподарського призначення

Ефективне використання земельних ресурсів, їх справедливий розподіл між землекористувачами є важливим фактором для забезпечення нормального функціонування економіки і соціальної стабільності будь-якої держави. Зауважимо, що сам зміст поняття «ринок землі» є досить дискусійним у наукових колах [8]. Наприклад, Е. Н. Крилатих визначає земельний ринок як частину земельного обороту, при якому встановлення, зміна цін і припинення прав на земельну ділянку відбувається в результаті юридично оформленого договору і опосередковано грошовим або натуральним платежем [8]. Земельний ринок охоплює такі види угод, як купівля-продаж земельних ділянок (земельних часток), здача земельної ділянки в оренду, застава ділянки для отримання кредиту [9, с. 35].

І. А. Іконицька дотримується дещо іншої позиції, вказуючи що земельний ринок охоплює більше число угод із земельними ділянками, що мають безоплатний характер, в тому числі операції з передачі земельної ділянки у власність на підставі договору ренти та довічного утримання [10, с.

241] [8]. Є. Г. Лещук визначає ринок землі як сукупність відносин і механізмів, що дозволяють власникам і користувачам земель реалізовувати свої економічні інтереси за допомогою перерозподілу земельних ділянок через передачу прав власності за допомогою сучасних організаційно-правових інструментів та за сприяння відповідної інфраструктури [11, с. 18].

Ще більш широкий зміст у поняття ринок землі вкладають В. І. Назаренко та Г. І. Шмельов. Під ринком землі, на думку цих авторів, слід розуміти не сам по собі акт (або право) переходу землі від одного власника іншому шляхом купівлі-продажу, а весь комплекс відносин по руху земельних угідь від одного користувача до іншого [12, с. 112] [8]. Більш того В. І. Назаренко та Г. І. Шмельов відзначають, що ринок землі повинен спиратися на чітко сформульоване законодавство, підзаконні акти, наявність відповідної ринкової інфраструктури. З урахуванням концепції маркетингу ринок землі визначають як систему економічних відносин по безкоштовному відчуження земельних ділянок і прав на них, що включає в себе наступні елементи: товар, попит, пропозиція, ціна, інфраструктура, механізми державного регулювання операцій із землею [13, с. 32].

Для формування правильно визначення поняття ринку земель сільськогосподарського призначення, на нашу думку необхідно розглянути істотні його особливості. По-перше, слід зазначити специфіку товару на земельному ринку. Розглядаючи землю сільськогосподарського призначення, як товар, доцільно використовувати поняття «земельна ділянка», оскільки саме земельна ділянка і сукупність прав на неї є предметом товарного обороту.

Відмітимо, що земельні ділянки мають ті ж властивості, що і будь-який інший товар, а саме здатність задовольняти широкий спектр людських потреб і придатність до обміну. Однак як товар вони мають також ряд унікальних властивостей. На відміну від інших ресурсів, які в процесі використання зменшують свої корисні властивості, виходять з господарського обороту, природна продуктивна здатність землі не зменшується, а збільшується при

правильному і раціональному використанні. Крім того, важливими властивостями земельних ділянок є просторова обмеженість і сталість місцезнаходження.

Слід зазначити також специфіку попиту і пропозиції на земельному ринку. Величина і характер попиту на землю зумовлені політичною системою суспільства, географічними, історичними та культурними факторами, наявністю потенційних робочих місць, рівнем економічного розвитку регіону в цілому, а також індивідуальних переваг покупців. У зв'язку з цим попит на ринку землі дуже мінливий.

Актуальним також залишається питання визначення ціни на землю. Традиційно вважається, що ціна землі прямо пропорційна величині земельної ренти і обернено пропорційна розміру позичкового відсотка. Однак в сучасних умовах ціна земельних ділянок залежить не тільки від економічних факторів, багато в чому вона визначається юридичними і соціальними чинниками. Велике значення має, наприклад, правовий статус конкретної земельної ділянки, документально встановлені обмеження на володіння, розпорядження та користування нею.

Як справедливо зазначає А. А. Жиденко, необхідною умовою функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення є наявність розвиненої ринкової інфраструктури, що розуміється як сукупність інститутів та систем, що обслуговують ринок землі і виконують певні функції по забезпеченню нормального режиму його функціонування (в тому числі, банки, страхові компанії, оцінювачі) і наявність у кожного учасника інформації про ринок (про ціну землі, попит та пропозицію і т.д.) [14, с. 12]. Крім того, потрібним є ефективне законодавче регулювання процедур оформлення угод із земельними ділянками.

Для уточнення визначення ринку земель сільськогосподарського призначення важливу роль відіграють цілі його функціонування. Дохід як економічна передумова існування будь-яких ринкових відносин в даному випадку не заперечується. Однак, соціально-екологічна значимість землі як

ресурсу, безсумнівно, повинна враховуватися при виробленні стратегічних завдань розвитку ринкових відносин в даному сегменті. Перерозподіл землі має здійснюватися у напрямках: 1) від менш ефективного користувача до найефективнішого (економічний аспект); 2) від тимчасового (випадкового) до відносно постійного (часовий аспект); 3) від несумлінного до більш раціонального (екологічна складова); 4) від соціально незацікавленого до соціально орієнтованого (соціальний аспект) [15, с. 143]. Тільки в комплексному поєднанні зазначених вище цілей перерозподілу активів на ринку земель можливе дотримання інтересів держави, суспільства та економічних суб'єктів з метою підтримки продовольчої безпеки країни, збереження унікального природного ресурсу, економічної стабільності та екологічного благополуччя.

Таким чином, враховуючи викладене, визначення ринку земель сільськогосподарського призначення може бути сформульовано таким чином. Це регламентоване законодавством процес перерозподілу різних об'єктів сільськогосподарських угідь на користь найбільш ефективних, раціональних, соціально орієнтованих землекористувачів з метою збереження та поліпшення якості унікального ресурсу як засобу виробництва і основи життєдіяльності [8].

1.3 Особливості структури та функцій ринку земель сільськогосподарського призначення

Функціонування ринку земельних ділянок визначається наявністю і станом ряду основних елементів, таких як: об'єкти, суб'єкти, а також правові норми, що упорядковують земельні відносини. Найважливішим елементом ринку земель сільськогосподарського призначення виступають суб'єкти ринку. Необхідно відмітити, що суб'єктний склад ринку земель сільськогосподарського призначення визначається з правомочностей щодо володіння, користування та розпорядження природними об'єктами. Власники

мають максимально широкий обсяг прав, виступають більш самостійними учасниками ринку. У свою чергу, землекористувачі в тій чи іншій мірі змушені рахуватися з правовласниками, що звужує їх можливості по просуванню товару. У земельному законодавстві виділено чотири основні групи суб'єктів ринку землі: «- держава; - юридичні особи, які створені та зареєстровані за законодавством України, учасниками (акціонерами, членами) яких є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади; - громадяни і їх об'єднання; - територіальні громади, що вступають в економічні зв'язки в процесі володіння, користування і розпорядження земельними активами» [16]. Але економічними суб'єктами ринку земель сільськогосподарського призначення можуть бути не всі особи, а лише ті, які наділені певними правами і обов'язками, достатніми для участі в тих чи інших правовідносинах.

Зауважимо, що функціонування ринку земельних ділянок забезпечують професійні його суб'єкти: брокери, оцінювачі, фінансисти (банкіри), девелопери, редевелопери, керуючі нерухомістю, юристи, страховики, аналітики, інформаційно-аналітичні видання та інші. Саме професійні учасники утворюють ключову складову інфраструктури ринку земельних ділянок сільськогосподарського призначення, яка забезпечує вільний рух на ринку земельних активів, земельних фінансових інструментів, грошових коштів і супутніх послуг.

Обов'язковим елементом ринку земель сільськогосподарського призначення виступають об'єкти, під якими розуміють земельні активи і земельні фінансові інструменти. У свою чергу, земельними активами є об'єкти нерухомості у вигляді земельних ділянок та земельно-майнових комплексів, а також майнові права на них [17, с. 107]. Зауважимо, що регулювання відносин на ринку землі досить непросте завдання, тому що в залежності від категорії земель розрізняють землі: - сільськогосподарського значення; - населених пунктів; - промисловості та іншого спеціального

призначення; - особливо охоронюваних територій; - лісового фонду; - водного фонду; - землі запасу.

Необхідно звернути увагу на те, що ринок земель сільськогосподарського призначення відрізняється від ринку інших товарів. Це можна пояснити тим, що земельні ділянки як товар неможливо стандартизувати, тобто купувати або продавати за попередньо фіксованими зразками, так як на ціноутворення та реалізацію землі як об'єкта товарних зв'язків впливають різні показники. До них відносяться: певне розташування земельної ділянки, якісні природні та інші характеристики, регуляція цільового призначення та ряд інших показників. Всі ці обставини визначають складну функціонально-організаційну структуру земельного ринку. Крім того, ринок землі є невід'ємною частиною економіки будь-якої розвиненої держави.

Ринок земель сільськогосподарського призначення, здатний підвищити соціальну стійкість держави, підтримати диверсифікацію економіки і її інноваційний розвиток, тому для поліпшення вітчизняної економіки найважливішим завданням є сталий розвиток сільськогосподарських угідь [18, с. 63]. Зазначимо, що основними функція ринку земель сільськогосподарського призначення є: 1. розподіл землі між учасниками ринку, які конкурують між собою, встановлюючи рівноважну ціну на землю, при якій платоспроможний попит, тобто необхідна земля, відповідає обсягу пропозиції-кількості землі на продаж; 2. купівля-продаж землі на ринку (або взяття її в оренду) з метою отримання прибутку, стабільного доходу; 3. інвестування капіталу в земельну нерухомість з метою будівництва, сільського господарства з подальшим отриманням прибутку; 4. стимулювання учасників ринку ефективно управляти і використовувати земельну власність.

Відзначимо, що ринок землі повинен бути конкурентоспроможним, щоб ефективно працювати, адже відомо, що ринки працюють найкраще, коли існує конкуренція. Відтак, необхідно звернути увагу на чотири важливих

умови, що є необхідними для конкурентної роботи ринку землі: 1. чітко визначена власність права; 2. безліч покупців і продавців; 3. безкоштовний вхід і вихід; 4. ідеальне інформування. Окрім того, важливим елементом ринку земель сільськогосподарського призначення виступає інфраструктура ринку земель, під якою розглядають систему засобів, інструментів та організацій, що забезпечують законність та захист прав учасників ринкових операцій із земельними ділянками. Підтримуємо думку Непиталюк А.В., що «під інфраструктурою ринку землі необхідно розуміти сукупність елементів, що забезпечують безперебійне багаторівневе функціонування суб'єктів земельних відносин і регулюють рух відповідних фінансових та інформаційних потоків» [19, с. 146].

Основними компонентами типової інфраструктури земельного ринку, мають бути: «земельний банк; земельні біржі та аукціонні фірми; тендерні, конкурсні комісії; брокерські контори та ріелторські підприємства; спеціально уповноважені органи по землеустрою, оцінці земельних ділянок; наглядові ради (комісії) по визначенню ринкової вартості земельних ділянок та прав на них; державні органи з земельних ресурсів та землеустрою; консультаційні (консалтингові) фірми; довірчі товариства; маркетингові організації; установи нотаріату та адвокатури; страхові компанії; інформаційні центри, засоби масової інформації та рекламні агентства; спеціалізовані навчальні заклади по підготовці спеціалістів для системи інфраструктури земельного ринку тощо» [20, с. 163].

Таким чином, функціонування ринку земельних ділянок відображає процес реалізації його функцій, обумовлений певним типом взаємозв'язків і взаємодій основних ринкових елементів. Механізм ринку земельних ділянок це взаємодія його суб'єктів та інститутів з приводу узгодження соціально-економічних інтересів. Реалізуються ці взаємодії і взаємозв'язки в процесі ринкового земельного обороту, а регулюються, крім властивих ринку важелів саморегулювання, ще й державною земельною політикою.

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 1

Сутність та природу ринку земель сільськогосподарського призначення, необхідно досліджувати крізь призму економічних і організаційно-інституційних відносин. Визначення просторової і соціально-економічної характеристики ринку земель сільськогосподарського призначення з його локальними параметрами і принципами функціонування можна пояснити історичними, економічними та інституційними умовами формування ринків факторам виробництва. В якості першої умови слід розглядати суспільний поділ і спеціалізацію праці, що сприяють і локалізації, і соціалізації ринку. Другою умовою формування ринку є економічна відособленість незалежних виробників, здатних приймати самостійно господарські рішення щодо виробництва, обміну і розподілу економічних благ. В якості третьої умови слід розглядати інституційний поділ суспільства на економічну і політичну сфери діяльності, в рамках яких ринок є інституційно-організованим процесом взаємодії виробників і споживачів, а також його посередників, що представляють економічні інтереси «третьої сторони».

Під ринком земель сільськогосподарського призначення необхідно розуміти регламентований законодавством процес перерозподілу різних об'єктів сільськогосподарських угідь на користь найбільш ефективних, раціональних, соціально орієнтованих землекористувачів з метою збереження та поліпшення якості унікального ресурсу як засобу виробництва і основи життєдіяльності.

Функціонування ринку земельних ділянок визначається наявністю і станом ряду основних елементів, таких як: об'єкти, суб'єкти, а також правові норми, що упорядковують земельні відносини. Ринок земель сільськогосподарського призначення здатний підвищити соціальну стійкість держави, підтримати диверсифікацію економіки і її інноваційний розвиток, тому для поліпшення вітчизняної економіки найважливішим завданням є сталий розвиток сільськогосподарських угідь.

РОЗДІЛ 2

АНАЛІТИКО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ ТА МЕХАНІЗМИ ОРГАНІЗАЦІЇ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

2.1 Актуальні питання державного регулювання земельних відносин в умовах функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення

Регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення здійснюється шляхом проведення державної земельної політики, яка є сферою діяльності з управління політичним, соціальним та економічним розвитком країни у просторовому аспекті. Основними завданнями державного регулювання землекористування є: забезпечення цільового використання земель сільськогосподарського призначення для продукції; стимулювання землекористувачів та землевласників, які ведуть високоефективне господарство; задоволення розумних інтересів власника, орендаря, користувача та найманого працівника у продуктивному використанні землі; дотримання матеріальної та моральної відповідальності за стан використовуваних сільськогосподарських угідь; продаж та передача земельної власності за дотримання умов, вироблених суспільством та закріплених законодавчо; врахування територіальних особливостей регулювання прав власників.

З метою формування належного нормативно – правового механізму державного регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення необхідним є затвердження на рівні законодавства таких нормативно – правових актів: Законів України: «Про ринок землі», «Про іпотеку землі», «Про державний (іпотечний) банк» та ін. Це є обов'язковою умовою успішного процесу функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення.

В умовах ринкової економіки особливо актуальним є розробка та освоєння методів економічного регулювання земельних відносин. До цього поняття входять такі компоненти: - вдосконалення оподаткування шляхом посилення стимулюючої ролі ставок земельного податку, підвищення ефективності використання сільськогосподарських угідь; - розвиток орендних відносин та регулювання рівнів орендної плати; - формування місцевих та приватних ринків купівлі-продажу сільськогосподарських угідь з прямим чи непрямим регулюванням цін на ці ділянки; - розвиток іпотечних операцій, включаючи регулювання відсоткових ставок та рівня заставних цін; - упорядкування системи компенсацій при вилученні земель для суспільних та державних потреб; - запровадження матеріальних стимулів та штрафних санкцій за екологічними показниками; - відпрацювання системи податкових та реєстраційних зборів при скоєнні угод із земельними ділянками [21, с. 208].

Крім удосконалення існуючих адміністративних інструментів земельної політики, необхідно розвивати нові інструменти земельного менеджменту, до яких можна віднести такі: оптимізація розмірів та форм земельних ділянок; обмін земельними ділянками між державою та приватними власниками; купівля землі місцевою владою на ринку з метою її подальшого перепродажу; обмеження, заборони та пропозиції щодо використання землі; співфінансування вкладень в інженерну та соціальну інфраструктуру; санація та проведення заходів щодо розвитку території [22].

Зауважимо, що механізм управління земельними ресурсами включає такі блоки: суб'єкт управління – органи управління у сфері використання земельних ресурсів; об'єкт управління – землі сільськогосподарського призначення; показники стану об'єкта управління – системи державного земельного кадастру, державного моніторингу земель, державної реєстрації прав; інструменти керуючого впливу – нормативна правова база, програми розвитку, системи прогнозування, планування, землеустрою, земельних банків, земельних судів; контроль виконання рішень - критерії оптимальності

системи управління землекористуванням, система державного земельного контролю [23, с. 154].

Серед заходів з соціальної адаптації села на державному рівні необхідно передбачити: - поглиблений соціальний розвиток інфраструктури на селі; - економічне стимулювання роботи дрібних, особливо фермерських, квітникарських, садівничих та тваринницьких сільськогосподарських підприємств; - організацію на сучасній технологічній базі системи місцевих переробних і збутових структур, консультаційної, лабораторно-моніторингової системи за типом машинно-тракторних станцій, прокатних станцій, станцій технічного обслуговування тощо; - розвиток системи підготовки (сільських шкіл, сільських училищ) та перепідготовки кваліфікації працівників сільського господарства в нових умовах; - державне замовлення на забезпечення малокваліфікованими сільськими безробітними різних вікових груп охорони земель, створення лісонасаджень на деградованих і малопродуктивних землях, формування ландшафтів, відновлення та облаштування водних джерел, благоустрою місцевих пам'яток природи, історичних місць, археологічних об'єктів тощо; - жорстке визначення статусів щодо цільового використання земель, особливо сільськогосподарських угідь, уточнення відповідності, порядку вилучення земель аж до реприватизації, поглибивши конкретику до рівня угідь (недопущення розорювання сінокосів, пасовищ та самоконсервація орних земель).

Пропонується прийняти закони України «Про завершення земельної реформи» та «Про державний фонд земель», в яких необхідно передбачити і законодавчо визначити: - державну інвентаризацію земель зі змінами статистичних форм звітності «6-зем», «2-зем» та приведення їх у відповідність до норм законодавства; - уточнення статусу перелогів, земель запасу і резервного фонду, формування на їх базі державного земельного фонду й комунальних фондів земель та внесення їх до державного земельного кадастру; - завершення безоплатної передачі земель та уточнення

порядку використання полезахисних смуг, пасовищ, багаторічних насаджень; - державне планування і розвиток територій особливо депресивних сіл, з передачею земель під різні види господарювання, рекультивацію частини садиб, консервацію, аж до заліснення земель; - уточнення норм і порядку безоплатної приватизації до 2 га для ведення сільського господарства та припинення дії права на земельну частку (пай), засвідчену сертифікатом; - створення державного фонду земель як державного підприємства і органу управління державним земельним фондом у структурі Держгеокадастру. Система фонду повинна включати державні установи та підприємства, які займаються викупом земельних паїв, наданням їх в оренду, формують агроландшафти, опікуватимуться контурно-міліоративними системами та спорудами, охороною державних земель, здійснюватимуть моніторинг стану і якості земель та ґрунтів тощо.

У законі «Про завершення земельної реформи» необхідно врегулювати питання: - неподільності земельних ділянок, призупинення процесів безконтрольного їх подрібнення та можливість, з огляду на це, набуття права спільної власності на землю, передбачивши системні заходи щодо консолідації сільськогосподарських земель; - визначення правових механізмів дій у випадку відмови громадян від права на земельну частку (пай), виділення в натурі частки (паю) та спільного об'єднання паїв у цілісні масиви; - оформлення громадянами права на земельні ділянки неприватизованих земель колективних сільгоспідприємств, уточнення їх статусу і порядку використання (господарські двори, лісосмуги, сінокоси, пасовища тощо); - приватизація ділянок, що історично сформувались і перевищують норми безоплатної приватизації та мають у складі різні угіддя й землі різного функціонального призначення, що вимагає на сьогодні виготовлення декількох державних актів на одну земельну ділянку (садибу).

Необхідно терміново сформулювати порядок усунення невирішених у період проведення земельної реформи організаційно-правових проблем набуття прав на земельні ділянки в частині: - визначення правового режиму

несільськогосподарських угідь, що не розпайовані і не передані у спільну власність колишніх недержавних сільськогосподарських підприємств, які ліквідовані під час реформи; - передачі несільськогосподарських угідь колишніх недержавних сільськогосподарських підприємств у власність місцевих територіальних громад; - визначення правового режиму земель, існуючих державних сільськогосподарських підприємств; - припинення «попередніми землекористувачами» права постійного користування землями резервного фонду та земель запасу, а також передачі вказаних земель до державного фонду земель та у власність місцевих територіальних громад; - ліквідації інституту постійного користування землями, особливо сільськогосподарського призначення, оскільки для основного засобу виробництва такий стан, поза економічним обігом, є неприпустимим; - запровадження оподаткування перелогів і несільськогосподарських угідь, що віднесені законодавством до земель сільськогосподарського призначення, а також земельних ділянок будь-якого призначення у разі їх фактичного використання у сільськогосподарському виробництві.

Таким чином, завдання державного регулювання полягає в створенні ефективного ринку земель сільськогосподарського призначення; забезпеченні гарантій приватної власності на землю і досягнення соціальних цілей розвитку економіки; посилення відповідальності держави і бізнесу за використання земельних ресурсів як національного багатства країни. Держава використовує широкий спектр інструментів з метою підтримки ефективних господарств та їх власників: вона регулює угоди купівлі-продажу та оренди землі, захищаючи права фактичного власника, розробляє програми зі стимулювання населення до життя у сільській місцевості, передбачає різноманітність різних форм пільгового оподаткування земель сільськогосподарського призначення, які покликані підтримати фермерство та зберегти землі для сільського господарства.

2.2 Проблемні аспекти функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні

Ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні в цілому не можна вважати сформованим, цивілізованим і ефективно функціонуючим. На наш погляд, основні причини його проблемного стану, полягають в наступному: - даний сегмент ринку нерухомості з'явився відносно недавно, тому сфера земельних відносин не володіє достатнім рівнем реформування; - регіональна поляризація господарського простору України, що характеризується істотними розривами в параметрах становлення і розвитку регіональних земельних ринків (необхідно враховувати різні аспекти такої поляризації - природні, етнічні, економічні, фінансові); - недостатня державна допомога економічного і фінансового характеру щодо стимулювання і підтримки вітчизняного сільськогосподарського товаровиробника; - недосконале земельне законодавство; - нераціональне землекористування; - нерозвиненість виробничої структури в сільській місцевості; - недостатній обсяг інвестицій в сільськогосподарське виробництво і на відновлення землі; - нерозвиненість системи середньострокового і довгострокового кредитування; - не відпрацьований механізм іпотеки земель сільськогосподарського призначення; - головним власником землі в нашій країні є держава (понад 90%) [24, с. 17].

Окрім того, необхідно зауважити про порушність цілісності земельних масивів, спостерігається вилучення капіталу з виробництва, що призводить до падіння обсягів виробництва, загострення продовольчої ситуації; гальмуються темпи модернізації виробництва, що негативно позначається на конкурентоспроможності вітчизняної сільськогосподарської продукції; знову ж таки частина земель не обробляється через відсутність коштів, здається в оренду; не вкладаються кошти в розвиток інфраструктури села, зростає безробіття на селі, прискорюється процес зникнення сіл; має місце подальше виснаження ґрунтів культурами з вищою ціною; землі скуповуються

невеликою групою людей, що призводить до монополізації сільськогосподарського виробництва та до зростання цін реалізації сільськогосподарської продукції [25, с. 30]. Крім того, частину земель скуповують іноземці через підставних осіб за напрацьованими схемами.

Вважаємо, що «запровадження іпотечних операцій покращить матеріальне становище фермерів та підвищить орендну плату, крім того, якщо фермери не в змозі повернути кредит, земля, яка перебувала під заставою перейде у державну (або комунальну) власність, що в подальшому може надаватися в оренду, у тому числі довгострокову, що сприятиме отриманню в дохід місцевих бюджетів коштів, що будуть використовуватися на розвиток села. Крім того, необхідним є створення Державного земельного банку, який здійснюватиме державне регулювання ринку землі» [26, с. 123]. Отже, створення ринку земель сільськогосподарського призначення з метою його належного функціонування потрібно в два етапи: - широке застосування оренди землі та запровадження іпотечних операцій, стимулювання кооперування; - функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення, контрольованого державою. Варто запровадити диференційовані ставки оподаткування землевласників та землекористувачів, в залежності від терміну оренди.

Великою проблемою, яка стримує активізацію ринку земель сільськогосподарського призначення є недолік або повна відсутність необхідної інформації. Ефективним інструментом доведення до сільськогосподарських товаровиробників актуальної інформації про нові технічні та технологічні розробки, способах організації і ведення сільськогосподарського виробництва, заходи державної підтримки, на нашу думку має стати інформаційно-консультаційна служба (ІКС) [8]. Для вирішення поставлених завдань і ефективного функціонування ІКС необхідним є формування баз даних законодавчих та нормативно-правових документів, статистичної та аналітичної інформації, результатів соціологічних та експертних досліджень, довідкових даних. Крім того, для

успішного розвитку напрямку регулювання ринкового обороту (земель сільськогосподарського призначення) необхідним є залучення до співпраці консультаційних служб [26, с. 123]. У зв'язку з цим вбачається доцільним створення інформаційно-методичного центру із земельних питань в рамках раніше запропонованої інформаційно-консультаційної служби.

Однією з найважливіших завдань, що стоять перед даними центром буде поширення актуальної інформації про ринок земель сільськогосподарського призначення, проведення просвітницько – консультативної роботи в сфері державного регулювання земельного обороту. Робота центру буде спрямована на надання послуг за наступними напрямками: науково-методична та навчальна діяльність; правова та економічна робота; інформаційні технології та програмне забезпечення; організація рекламно-видавничої діяльності; розробка і супровід проектів. В результаті створення і діяльності інформаційно-методичного центру з'явиться можливість перерозподілу земельних ділянок між власниками і користувачами на користь найбільш ефективних господарників, залучення в сільськогосподарське виробництво зовнішніх інвесторів. Краща інформованість зацікавлених суб'єктів сприятиме залученню в ринковий оборот земель сільськогосподарського призначення, запобігання вибуття сільськогосподарських угідь з виробництва [27, с. 112].

Підбиваючи підсумки аналізу, відзначимо величезний потенціал українського ринку земель сільськогосподарського призначення. Для його розвитку необхідно комплексно вирішити питання щодо формування державної земельної політики та формування відповідного органу управління. Нові законодавчі акти, ухвалені урядом, спрямовані на коригування відносин на українському ринку земель сільськогосподарського призначення на користь більшої «ринковості» та «прозорості». Однак очевидно, що з формуванням законодавчої бази необхідний паралельний розвиток в Україні інфраструктури ринку земель сільськогосподарського призначення.

2.3 Особливості грошової оцінки землі в умовах ринку земель сільськогосподарського призначення

У сучасних умовах, коли земля стає товаром, необхідним є розробка нових удосконалених підходів для визначення грошової оцінки сільськогосподарських земель, насамперед з метою визначення їхньої об'єктивної ціни. У літературі зустрічаються різні поняття оцінки землі: загальна оцінка землі як засобу виробництва у сільському господарстві, оцінка землі з погляду ефективності вирощування сільськогосподарських культур, оцінка впливу якості землі на ефективність додаткових витрат. Відзначимо, що оцінка землі за виробничими показниками є простою. У основу покладено фактичні дані про господарське використання землі, тобто фактична продуктивність (у балах). Проте, на неправомірність оцінки землі за врожайністю зазначав П. А. Костичев [28, с. 199], який вважав, що в цьому випадку оцінюється не сама земля, а продукція землі при структурі її використання, яка не завжди пов'язана із природними властивостями.

Академік С. Г. Струмилін виходив із необхідності вартісного підходу до оцінки землі на основі трудової вартості її освоєння у сільському господарстві [29, с. 70]. Ідея такого підходу полягає в тому, що в освоєні землі вкладено працю багатьох поколінь, тому залучену в сільськогосподарський обіг землю не можна розглядати як «дарове благо» природи, подібне до води чи повітря. Спроби оцінки цінності землі робилися Є. С. Карнаухової, С. Д. Черемушкиним та іншими авторами. Наприклад, методика С. Д. Черемушкина виявляється у наступному: «визначення порівняльної цінності землі як засоби виробництва, у сільське господарство, чи інакше кажучи, відносної прибутковості, одержуваної від землі різної якості» [30, с. 186]. Він вважає, що оцінка вартості валового продукту дозволяє встановити цінність землі як засобу виробництва з погляду виходу валової продукції на одиницю площі. Наведені вище автори в основному схилилися до бальної оцінки, але в умовах ринкової економіки бальна оцінка

малопридатна для сільськогосподарського виробництва. Тому необхідно використовувати грошову оцінку землі.

Більшість прибічників фінансової оцінки землі сходяться на тому, що вона необхідна для двох основних цілей: зарахування землі на баланс сільськогосподарських підприємств нарівні з іншими основними засобами виробництва та для вдосконалення міжгалузевих відносин щодо використання землі [31, с. 84]. Перше пов'язують головним чином необхідністю включення грошової оцінки землі на аналізі ефективності використання основних фондів сільськогосподарських підприємств, а друге - з визначенням з урахуванням грошової оцінки землі величини грошової компенсації. Ми підтримуємо думку М. Л. Бронштейна у тому, що в оцінці землі необхідно враховувати диференціальну ренту, оскільки інститут диференціальної ренти пов'язано, передусім, з особливістю землі як засобу виробництва [32, с. 87]. Як відомо, існує дві форми земельної ренти: абсолютна та диференціальна; остання у свою чергу має два різновиди: диференціальна рента I та диференціальна рента II.

Диференціальна рента I виникає через відмінності земельних ділянок за родючістю та місцезнаходженням, стосовно ринків збуту. Задоволення попиту сільськогосподарської продукції можливе лише за використанні як кращих, а й гірших ділянок. Відповідно, і ринкова ціна на сільськогосподарську продукцію встановлюється на такому рівні, який забезпечує рентабельне виробництво і на гірших землях [33, с. 64]. Таким чином, диференціальна рента утворюється в результаті нижчих індивідуальних витрат на ділянках з кращими та середніми умовами виробництва. Диференціальна рента II виникає при послідовних вкладеннях капіталу в одну й ту саму ділянку землі в процесі інтенсифікації виробництва. Інтенсифікація приносить додатковий прибуток, який спочатку отримує орендар. Проте після закінчення орендного договору власники підвищують орендну плату відповідно до збільшеної прибутковості землі. Цей вид доходу називають диференціальною рентою II; його можна

отримувати і на гірших за родючістю ділянках, якщо використовувати передові технології виробництва [34, с. 68].

Диференціальна рента І в основному вилучається у землекористувачів у формі земельного податку та використовується на користь всього суспільства; лише невелика її частина залишається у розпорядженні землекористувачів для стимулювання виробництва. Диференціальна рента ІІ майже повністю дістається землекористувачу за винятком частини, що йде на підвищення родючості ґрунту. Абсолютну ренту земельні власники отримують у формі орендної плати за будь-яку, навіть найгіршу ділянку землі.

В Інституті ґрунтознавства та агрохімії імені О. М. Соколовського запропоновано новий «методичний підхід до грошової оцінки сільськогосподарських земель, за допомогою якої ґрунт можна оцінити як найважливіший ресурс для виробництва продукції та одночасно оцінити її екологічне значення» [35, с. 15]. На думку І. І. Карманова, ця оцінка є фундаментальною та базовою [36, с. 565]. На наш погляд, базова оцінка має бути вищою за ринкову (тою, що визначається «попитом – пропозицією»), вона не повинна залежати від соціально-економічних умов розвитку країни і повинна використовуватися для вирішення довгострокових цілей планування, прогнозування раціонального використання та захисту земельних ресурсів [37, с. 58].

Таким чином, сфера практичного застосування грошової оцінки землі має сприяти економічному стимулюванню раціонального використання земель сільськогосподарського призначення. Вважаємо, що грошову оцінку сільськогосподарських земель, необхідно здійснювати на основі методологічного підходу, що ґрунтується на визначенні вартості рухомого гумусу, доступних елементів живлення та природного біологічного потенціалу продуктивних земель (біопродуктивності).

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 2

Державне регулювання земельного ринку є системою економічних та організаційних методів, правових норм впливу на суб'єктів земельних відносин з метою економічно ефективного та екологічно безпечного використання землі. Важливим завданням для формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні є формування законодавчої бази. Крім того, для регулювання земельного ринку необхідно використовувати сукупність економічних, правових та організаційних методів, систему регуляторів правових норм впливу на суб'єктів земельних відносин з метою економічно ефективного та екологічно безпечного використання землі.

На сьогодні в Україні більшість елементів належного механізму функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення відсутні. У зв'язку з цим запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення в умовах несформованості всіх його елементів, на нашу думку, є передчасним і недоцільним. Для удосконалення механізму функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення необхідно брати до уваги три позиції: політичну, економічну та соціальну.

Поняття «оцінка» у філософському значенні пов'язане з поняттям відносної цінності. Об'єктивною стороною цінності виступають реальні властивості об'єкта чи предмета як носія цієї цінності. В основу оцінки мають бути покладені, насамперед, саме природні властивості землі. Поняття «оцінка землі» – це встановлення її відносної цінності з урахуванням її природних властивостей та сучасного виробничого використання. Вважаємо за необхідне грошову (фундаментальну) оцінку сільськогосподарських земель, здійснювати на основі методологічного підходу, що ґрунтується на визначенні вартості рухомого гумусу, доступних елементів живлення та природного біологічного потенціалу продуктивних земель (біопродуктивності).

РОЗДІЛ 3

УДОСКОНАЛЕННЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ З УРАХУВАННЯМ ДОСВІДУ ЗАРУБІЖНИХ КРАЇН ТА ЮРИДИЧНОЇ ПРАКТИКИ

3.1 Зарубіжний досвід правового регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення та його вплив на національне законодавство: порівняльно-правовий аспект

Одним із завдань земельної реформи є зміна структури земельних відносин, спрямована на формування та розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення. Принципи та форми підходу до правового вирішення проблем регулювання земельного ринку в країнах суттєво різняться. Тому за оптимізації сектора державного регулювання земельних відносин нашої країні незамінним є вивчення досвіду розвинених країн.

Зокрема, у Німеччині право на існування мають усі форми власності на землю. У приватній власності перебуває понад 90% земельного фонду ФРН. У країні підтримується постійний контроль із боку держави за будь-якими змінами форм власності чи використання земель. Перехід прав на володіння, розпорядження та використання будь-яких сільськогосподарських угідь у Німеччині вимагає спеціального дозволу, який перешкоджає переведенню сільськогосподарських угідь на несільськогосподарські види користування. За наявності кількох осіб, які бажають використовувати землю, перевага надається тому, що вже веде сільськогосподарське виробництво. Очевидно, що подібний досвід Німеччини необхідно активніше використовувати в Україні для розвитку механізмів цільового використання земель [38].

При введенні обмежень на розпорядження землею німецький уряд керується прагненням уникнути як небажаної фрагментації земельних ділянок (мінімальний розмір земельної ділянки у ФРН – 1 га), так і надмірної концентрації землі (максимально від 400 до 500 га). Земельне законодавство ФРН забезпечує розвиток високоефективного внутрішнього агропромислового виробництва. Отже, особливу увагу при застосуванні досвіду Німеччини нашій країні слід приділити контролю за раціональним використанням земель; неприпустимість запровадження обмежень їхнього господарського обороту з метою перерозподілу між так званими «ефективними правовласниками»; виконання землевласниками правових зобов'язань, зокрема за податковими платежами (навіщо у Німеччині, наприклад, функціонують спеціальні сільськогосподарські суди) [39].

Аналогічні умови використання земель виключно з метою розвитку сільськогосподарського виробництва та професійні вимоги до власників земель діють у Швеції, Франції, Італії та Іспанії. Наприклад, Італії та Іспанії основний упор робиться на визначення нижньої межі обсягу селянського господарства з виключення надмірної фрагментації використовуваних земель. В Іспанії зазвичай не дозволяється отримувати в оренду менше 50 га зрошуваних земель або 1 тис. га екстенсивних пасовищ [40, с. 30]. Законодавством країни також визначається таке поняття, як «мінімальне життєздатне господарство», та забороняється проведення угод із землею, яка не відповідає цьому мініимальному розміру. Внаслідок відмінностей природних та економічних умов такий розмір встановлюється на регіональному рівні. Мініимальні розміри земельних ділянок у нашій країні також встановлені на регіональному рівні, але часто при цьому порушуються конституційні права громадян України на рівні можливості володіння та використання земель у різних регіонах. У цій галузі необхідний облік досвіду європейських держав, де таких проблем немає.

Однією з найбільш специфічних країн Західної Європи щодо організації земельної політики є Нідерланди. У Нідерландах земля націоналізована,

сільське господарство звільнено від непродуктивних витрат капіталу, купівля землі можлива лише у разі здійснення виробництва. У Нідерландах значні площі осушених земель країни перебувають у державній власності та використовуються головним чином на правах тривалої оренди. Спочатку ці земельні ділянки передаються у тимчасове користування спеціалізованим державним підприємствам. Пізніше ця земля може бути передана в платну оренду терміном мінімум на 12 років або безстрокове користування (дільниці від 40 до 100 га). Загалом близько 30% всіх земельних ресурсів Нідерландів перебувають у орендному користуванні та близько половини господарств частково чи повністю працюють на орендованій землі. Держава в Нідерландах регулює майже всі види інституту оренди [41, с. 99]. Необхідно взяти до уваги багато факторів, на основі яких у Нідерландах видаються дозволи на оренду землі. Одним із них є небажання дробити вже існуючі господарства, а з іншого боку, має місце надмірна концентрація землі в руках одного власника. Цей принцип стосується не тільки оренди, але й купівлі землі. Контракти на оренду з відповідним дозволом у Нідерландах можуть бути продовжені, доповнені або припинені. Можна констатувати, що уряди більшості розвинених західних країн здійснюють достатньо щільний контроль над національними ринками земель сільськогосподарського призначення.

Цікавим є досвід США, де у федеральній власності перебуває понад 10% земель, запроваджено жорсткі умови цільового використання земель, у тому числі екологічного характеру, що визначаються з урахуванням зонування території та санкції за порушення правил землекористування. В даний час близько 2 млн ферм у США мають у своєму розпорядженні понад 380 млн га сільськогосподарських земель. Великі ферми в США, як правило, зареєстровані як корпорації. Близько 85% ферм-корпорацій – сімейні підприємства. Частка іноземної власності на землю у США невелика, іноземцям належить близько 1% землі сільськогосподарського призначення [42, с. 175].

Таким чином, формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні зумовлено загальним економічним становищем і територіальними особливостями країни:

- виробництво, що скорочується, в сільському господарстві на тлі відносного багатоземелля в більшості регіонів країни веде до відсутності ефективного попиту на землю, а значить, і до неможливості швидкого формування земельного обороту навіть за наявності адекватного законодавства. Прикладом тому можуть бути країни Східної та Центральної Європи, де правова база сформована раніше і відносно добре, але ринок земель також слабо розвинений;

- загальний стан економіки характеризується недостатньо чітким виконанням контрактів та правових норм. Національне законодавство є одним із найліберальніших у світі, в ньому не міститься якихось серйозних заборон на обіг земель. Тим не менш, навіть ті угоди, які сьогодні фактично здійснюються, найчастіше оформляються у вигляді фіктивних договорів дарування або іншим обхідним способом через явний або неявний саботаж чиновництва;

- питання земельної власності в силу історичних причин вкрай політизовані у суспільстві, що заважає підходити до землі просто як до одного з виробничих ресурсів.

Отже, спираючись на міжнародний досвід, для успішного проведення аграрних реформ у нашій країні необхідно підвищити ефективність державного регулювання, яке разом із посиленням дієвості має докорінно відрізнитися від методів, властивих адміністративно-командній системі управління. Досвід розвитку земельних відносин різних країн світу говорить про те, що обрана ними модель, що трансформується, розвивається з урахуванням цілого ряду історичних, соціально-економічних і природних особливостей. Ефективність землекористування та перерозподілу земель досягається дотриманням сукупності норм і правил, встановлених державою, відповідно до потреб тих чи інших економічних умов.

3.2 Основні напрямки удосконалення функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення з урахуванням девелопменту

В даний час ефективний розвиток нерухомості передбачає вирішення актуальних завдань фінансування та управління. У нашій країні тенденції політичного та економічного розвитку цілком об'єктивно вказують на незмінність вектора руху у бік формування держави із розвиненою економікою. Девелопмент як особливий інструмент розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення ґрунтується на базі економічної теорії, саме тому для цілісного розуміння економічного змісту «девелопменту» необхідно звернутися до її основ. Важливо вказати, що під девелопментом у загальному випадку розуміється така діяльність, яка пов'язана з соціально-економічним розвитком окремих територій, що включає як підготовку земель, так і проведення інженерних, будівельних та інших операцій з житловою і нежитловою нерухомістю [43, с. 47].

При цьому земля, будучи основою нерухомості, виконує визначальну роль у плані її розвитку та збільшення вартості. Тобто, по суті, саме з придбанням земельної ділянки, власне, і починається реалізація переважної більшості девелоперських проектів. Однак, якщо якість ділянки землі здатна визначати саме соціально-економічну ефективність девелопменту, то щодо перетворювальної діяльності девелопера можна вказати, що вона здатна на користь суспільства розкрити ресурсний потенціал конкретної земельної ділянки. Земля виступає як специфічне явище природи. Вона може одночасно являти собою основу життя людини як умову її прояву та фактора виробництва, а при виникненні певних обставин земля може набувати форми товару і може стати об'єктом інвестування. Саме тому використання землі є предметом громадського контролю та державного регулювання [43, с. 49].

Існує три види девелопменту: Fee-девелопмент: девелопер є виконавцем, що не несе фінансових ризиків і за свою роботу отримує фіксований гонорар.

Speculative-девелопмент: девелопер виступає у ролі інвестора проекту, приймає він ризики, пов'язані з невдачею проекту. BTS - (Built-to-suit): вирішення комплексу завдань зі створення об'єкта нерухомості під мети конкретного замовника. Залежно від типу об'єкта нерухомості, на розвиток якого спрямована діяльність девелопера, розрізняють: «- девелопмент житлової нерухомості; - девелопмент комерційної нерухомості; - девелопмент заміської нерухомості; - ленд-девелопмент (девелопмент землі; девелопмент земельних ділянок)» [44, с. 50].

Необхідно зазначити, що ленд-девелопмент у класичному розумінні є проектом розробки найбільш оптимального використання земель сільськогосподарського призначення з метою підвищення ринкової вартості. Ленд-девелопмент – це насамперед бізнес-стратегія з прорахованою перспективою мінімум на п'ятнадцять років. Крім того, ленд-девелопмент - високорентабельний, дуже прибутковий і привабливий для інвестування земельний бізнес, що включає, по-перше, придбання найбільш придатної та привабливої земельної ділянки, по-друге – проведення організаційних робіт для налагодження необхідної і, по можливості, найбільш повної інфраструктури, у тому числі підведення всіх комунікацій [45, с. 789].

Концепція ленд-девелопменту необхідна для розгляду різних варіантів розвитку земельних ділянок та вибору найбільш оптимального з них. Концепція повинна відповідати на такі питання: - яким чином можна покращити чи модернізувати земельну ділянку; - якою буде її функціональне призначення; - якими мають бути споживчі властивості земельної ділянки; - який прибуток здатна принести земельна ділянка інвестору. Зазначимо, що девелопмент складається з 8 етапів: проведення оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення, ініціювання проекту девелопменту, процес забезпечення правових можливостей для реалізації проекту та розробки схеми фінансування, робота з підготовки техніко-економічного обґрунтування та проведення проектування, узгодження розробленого проекту з відповідними органами державного контролю, вибудовування

схеми договірних зобов'язань всіх учасників реалізації цього проекту, впровадження проекту, розпорядження отриманими результатами проекту [46, с. 97].

Підготовка та розробка проекту ленд-девелопменту будується на ретельному дослідженні ринку та прогнозу тенденцій його розвитку. Крім цього необхідно врахувати: - якість земельної ділянки: місцезнаходження та прилеглі території, пішохідної та транспортної доступності; - перспективи розвитку району; - цільові групи споживачів; - оптимальні варіанти розвитку земельної ділянки; - розробку інфраструктури земельної ділянки.

Відмітимо, що девелопер - це такий підприємець, який ініціює найкращий із варіантів розвитку об'єкта, у тому числі включаючи забезпечення фінансування цього проекту та його подальшу реалізацію. Девелопер виконує такі функції: 1) висуває пропозицію найкращого варіанта розвитку нерухомості з усіх можливих; 2) забезпечує оптимальну схему фінансування проекту; 3) залучає, фінансує та контролює роботу підрядників; 4) реалізує створений об'єкт нерухомості та повертає інвестовані кошти [47].

Відносини «девелопер - власник землі» полягають у тому, що девелопер після визначення ринкової перспективи конкретного об'єкта нерухомості надалі укладає відповідну угоду з власником землі. У свою чергу, відносини «девелопер – інвестор» простежуються в тому, що девелопер активно прагне зацікавити інвестора. Дуже важливе значення у девелопменті має саме управління вкладенням коштів у проект.

Девелопмент реалізується саме в сукупності економічних, фізичних та правових процесів. Фізичні зміни виражаються в тому, що в об'єктах з'являються окремі нові, сучасні споживчі якості, які роблять цей об'єкт конкурентоспроможнішим. У свою чергу, правові зміни при девелопменті пов'язані з необхідністю юридичного оформлення економічних змін, що відбуваються. Виходячи з різних етапів девелоперського проекту, можна оцінити його ефективність, використовуючи інтегральні індекси [48, с. 745].

Підсумовуючи, зазначимо, що девелопмент – це особлива система організаційно-управлінських, економічних, правових відносин між певними суб'єктами ринку нерухомості (землі), безпосередньо пов'язана із соціально-економічним розвитком окремих територій. Він включає підготовку земель, проведення інженерних, будівельних, управлінських та інших операцій з використанням основних чинників виробництва: землі, капіталу, праці, і навіть підприємницьких здібностей.

При реалізації девелоперської діяльності земель сільськогосподарського призначення в Україні слід враховувати проведення наступних заходів:

- підвищення економічної родючості ґрунтів - це насамперед зрошення та осушення, хімічна меліорація, застосування добрив, освоєння сівозмін, поверхневе та корінне поліпшення лук і пасовищ;

- збереження родючості та охорона ґрунтів: полезахисне лісорозведення, ґрунтозахисні технології та сівозміни, систем заходів щодо боротьби з водною та вітровою ерозією;

- раціональне використання економічної родючості ґрунтів: застосування найбільш урожайних сортів, покращення насінництва, удосконалення схем розміщення рослин, дотримання оптимальних термінів проведення сільськогосподарських робіт та виконання їх з високою якістю, боротьба з хворобами рослин, шкідниками та бур'янами;

- організаційно-економічні заходи: вдосконалення структури посівних площ з урахуванням кон'юнктури ринку, поглиблення спеціалізації, застосування прогресивних форм організації та оплати праці, вдосконалення форм господарювання та ін.

Проведення девелоперської діяльності з урахуванням перерахованих вище рекомендацій сприятиме збереженню земельних ресурсів, дозволить збільшити частку вітчизняної сільськогосподарської продукції на ринку, що в цілому сприятливо позначиться на економіці країни.

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 3

Міжнародний досвід правового регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення показав, що для успішного проведення аграрних реформ у нашій країні необхідно підвищити ефективність державного регулювання, яке разом із посиленням дієвості має докорінно відрізнитися від методів, властивих адміністративно-командній системі управління.

Констатовано, що уряди більшості розвинених західних країн здійснюють достатньо щільний контроль над національними ринками землі. У той самий час є багато країн із набагато ліберальнішим режимом регулювання, хоча й там існують значні обмеження щодо виведення земель з обороту, з оподаткування, з права успадкування. Але загалом земельний ринок цих країн ліберальніший, що визначається національними традиціями, а також наявністю суттєвого обсягу земельних ресурсів.

В даний час ефективний розвиток нерухомості передбачає вирішення актуальних завдань фінансування та управління. Девелопмент як особливий інструмент розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення ґрунтується на базі економічної теорії.

Девелопмент – це особлива система організаційно-управлінських, економічних, правових відносин між певними суб'єктами ринку нерухомості (земель сільськогосподарського призначення), безпосередньо пов'язана із соціально-економічним розвитком окремих територій. Він включає підготовку земель, проведення інженерних, будівельних, управлінських та інших операцій з використанням основних чинників виробництва: землі, капіталу, праці, і навіть підприємницьких здібностей.

ВИСНОВКИ

1. Констатовано, що ринок земель сільськогосподарського призначення заснований на інституційних основах, як: - просторова та інституційна обмеженість функціонування ринку; - свобода обміну і вибору; - спосіб взаємодії попиту і пропозиції; - механізм узгодження економічних інтересів. Такий підхід дозволяє досліджувати ринок земель сільськогосподарського призначення з позиції: - ємності ринку, кількості, якості та площі земельних ділянок і екологічних умов; - періодичності ритму функціонування ринку; - наявності постійних продавців на локальних ринках; - взаємозв'язків пропозиції землі, праці, капіталу і супутніх послуг; - обсягів оптового обороту сільськогосподарської продукції та інш.

2. Зроблено висновок, що ринок земель сільськогосподарського призначення варто розглядати як регламентований законодавством процес перерозподілу різних об'єктів сільськогосподарських угідь на користь найбільш ефективних, раціональних, соціально орієнтованих землекористувачів з метою збереження та поліпшення якості унікального ресурсу як засобу виробництва і основи життєдіяльності.

3. Зауважено, що функціонування ринку земельних ділянок визначається наявністю основних елементів: об'єктів, суб'єктів, а також правових норм, що упорядковують земельні відносини. Крім того, важливим елементом виступає інфраструктура ринку земель.

4. Звернуто увагу, що з метою формування належного нормативно – правового механізму державного регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення необхідним є прийняття низки законодавчих актів, зокрема, Законів України: «Про ринок землі», «Про іпотеку землі», «Про державний (іпотечний) банк» та ін. Крім того, для удосконалення правового регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення, необхідно розвивати нові інструменти земельного менеджменту.

5. Зроблено висновок, що ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні не є сформованим, цивілізованим і ефективно функціонуючим. Виокремлено основні причини, що гальмують розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення, серед яких найголовнішими є: - недостатня державна допомога економічного і фінансового характеру щодо стимулювання і підтримки вітчизняного сільськогосподарського товаровиробника; - недосконале земельне законодавство; - нераціональне землекористування; - недостатній обсяг інвестицій на відновлення землі; - нерозвиненість системи середньострокового і довгострокового кредитування; - не відпрацьований механізм іпотеки земель сільськогосподарського призначення.

6. Встановлено, що грошова оцінка є необхідною для двох основних цілей ринку земель сільськогосподарського призначення: зарахування землі на баланс сільськогосподарських підприємств нарівні з іншими основними засобами виробництва та для вдосконалення міжгалузевих відносин щодо використання землі.

7. Звернуто увагу, що особливу увагу при застосуванні міжнародного досвіду нашої країні слід приділити контролю за раціональним використанням земель; неприпустимість запровадження обмежень їхнього господарського обороту з метою перерозподілу між так званими «ефективними правовласниками»; виконання землевласниками правових зобов'язань, зокрема за податковими платежами.

8. Запропоновано, при реалізації девелоперської діяльності земель сільськогосподарського призначення проведення наступних заходів: - підвищення економічної родючості ґрунтів; - збереження родючості та охорони ґрунтів; - раціональне використання економічної родючості ґрунтів; - організаційно-економічні заходи.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Саблук П. Т. Развитие земельных отношений в Украине. К.: ННЦ «ІАЕ», 2006. 335 с.
2. Поланьи К. Великая трансформация: политические и экономические истоки нашего времени / К. Поланьи : пер. с англ. А. А. Васильева, С. Е. Федорова, А. П. Шурбелева; под общ. ред. С. Е. Федорова. СПб.: Алетейя, 2002. 320 с.
3. Хилл П. Рынки как места торговли. Экономическая теория: пер. с англ. / под ред. Дж. Итуэлла, М. Милчейта, П. Ньюмена; науч. ред. В. С. Автономова. М.: ИНФРА-М, 2004. 931 с.
4. Третьяк А. М. Управління земельними ресурсами / А. М. Третьяк, О. С. Дорош. К.: ТОВ «ЦЗРУ», 2006. 464 с.
5. Хайман Д. Современная микроэкономика: анализ и применение. М.: Финансы и статистика, 1992. Т. 1. 384 с.
6. Даниленко А., Сокольська Т., Шустов О. Формування ринку землі в Україні – реалії і перспективи розвитку. *Економічні науки*. 2016. № 6 (152). С. 10 – 16.
7. Карпенко А. М. Концептуальні засади організації ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні. *Економіка та управління АПК*. 2018. № 2. С. 40 – 47.
8. Бондарчук Н., Ліхтанська Н., Тишкевич О. Актуальні питання механізму земельного оподаткування в Україні в контексті ринку земель сільськогосподарського призначення. Підприємництво, господарство і право. 2021. №10.
9. Крылатых Э. Н. Становление и развитие системы регулирования земельных отношений. *Проблемы прогнозирования*. 1997. № 1. С. 34 – 36.
10. Иконицкая Н. А. Земельное право РФ. М.: Юрист, 2005. 356 с.
11. Лешук Е. Г. Социально-экономические аспекты формирования рынка земель сельскохозяйственного назначения в условиях трансформации

отношений собственности (на материалах Курганской области): автореф. ... канд. экон. наук: 08.00.05. Челябинск, 2009. 22 с.

12. Назаренко В. И., Шмелев Г. И. Земельные отношения и рынок земли. М.: Памятники исторической мысли, 2005. 292 с.

13. Павлишенко М. Приватизація землі та її соціально-економічні наслідки. *Економіка України*. 2008. № 12. С. 29 – 39.

14. Жиденко А. А. Направления развития инфраструктуры рынка земли: автореф. ... канд. экон. наук : 08.00.01. Тамбов, 2009. 25 с.

15. Петлюк Ю. С. Юридична категорія «ринок земель»: сучасні підходи до інтерпретації. *Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України*. Серія : Право. 2014. Вип. 197(1). С. 142 – 146.

16. Земельний кодекс України від 16.10.2020. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення 15.10.2021).

17. Ступень Р. М. Сутність ринку земель сільськогосподарського призначення. *Економіка АПК*. 2015. № 9. С. 106 – 110.

18. Жук О. П., Шевченко О. В. Теоретичні основи формування ринку земельних ділянок та його інфраструктура. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2013. № 1 – 3. С. 61 – 67.

19. Непиталюк А. В. Інфраструктура ринку землі: теоретичні засади формування і перспективи розвитку в Україні. *Збірник наукових праць ВНАУ*. 2012. № 3 (69). С. 144 – 150.

20. Мамчур В. А. Інституції та «суспільний розмір» аграрного ринку. *Економіка АПК*. 2011. № 10. С. 161 – 166.

21. Вірченко В. О. Державне регулювання земельних відносин в умовах формування ринку земель сільськогосподарського призначення. *БізнесІнформ*. 2013. № 10. С. 207 – 211.

22. Касич А. О., Підкуйко О. О., Терещенко А. В., Тимошенко В. О. Сучасні проблеми державного регулювання ринку землі в Україні. URL: <http://www.dy.nayka.com.ua/?op=1&z=1565> (дата звернення 15.10.2021).

23. Ковбасюк Ю. В. Державне регулювання в умовах ринкової економіки. Київ: НАДУ, 2011. Т. 1: Теорія державного управління. 300 с.
24. Шульга О. Формування ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні. *Держава та економіка*. 2012. №1. С. 13 – 22.
25. Миценко І. М., Решитько Т. В. Проблеми формування ринку землі в Україні в контексті дотримання соціальних гарантій для мешканців сільської місцевості. *Центральноукраїнський науковий вісник*. Економічні науки. 2019. Вип. 3 (36). С. 24 – 36.
26. Пришляк К. М. Моделі формування та розвитку ринку сільськогосподарських земель. дис... док. філософії: 051 – Економіка. Західноукраїнський національний університет Міністерства освіти і науки України. Тернопіль, 2021. 267 с.
27. Мартин А. Г. Регулювання ринку земель в Україні: наукова монографія. Київ: «Аграр Медіа Груп», 2011. 254 с.
28. Костычев П. А. Почвоведение. Государственное издательство колхозной и совхозной литературы «Сельхозгиз». М.: Государственное издательство колхозной и совхозной литературы «СЕЛЬХОЗГИЗ», 1940. Ч. 111. 260 с.
29. Струмилин Г. С. О цене «даровых благ» природы. *Вопросы экономики*. 1967. № 8. С. 60 – 72.
30. Черемушкин С. Д. Теория и практика экономической оценки земли. М.: Соцэкгиз, 1963. 279 с.
31. Шпичак О. М., Андрійчук В. Г. Проблеми теорії та практики формування ціни землі сільськогосподарського призначення. *Землевпорядний вісник*. 2003. № 3. С. 82 – 90.
32. Бронштейн М. Л. Земля и хозрасчетные отношения. М.: Колос, 1978. 167 с.
33. Медведєв В. В., Пліско І. В. Ще раз про грошову оцінку земель. *Вісник аграрної науки*. 2006. № 11. С. 63 – 68.

34. Манько І. П. Удосконалення механізму грошової оцінки землі у реалізації державної земельної політики. *Землевпорядний вісник*. 2003. № 4. С. 64 – 69.
35. Новаковський Л. Я. Проблеми методичного забезпечення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. *Вісник аграрної науки*. 2015. № 1. С. 11 – 16.
36. Карманов И. И. Современные проблемы оценки стоимости почв (экологические, экономические и социальные аспекты). *Научные труды Почвенного института им. В. В. Докучаева*. 2003. С. 564 – 580.
37. Пліско І. В., Дацько Л. В., Демянюк О. С. Уміст основних поживних речовин у ґрунтах України. *Агроекологічний журнал*. 2013. № 1. С. 55 – 60.
38. Перехожук А. Рынки земель сельскохозяйственного назначения в Германии: факты и тенденции. URL: <https://agroportal.ua/publishing/lichnyi-vzglyad/rynki-zemel-selskokhozyaistvennogo-naznacheniya-v-germanii-fakty-i-tendentsii/> (дата звернення 20.10.2021).
39. Супрун О. Світовий досвід запровадження ринку землі та його адаптація до українських реалій. URL: <http://www.golos.com.ua/article/322369> (дата звернення: 20.10.2021).
40. Аверьянова Н. Н. Конституционное регулирование земельных отношений в зарубежных странах. *Журнал зарубежного законодательства и сравнительного правоведения*. 2016. № 6. С. 29 – 34.
41. Чаплин Н. Ю. Основы правового регулирования земельных отношений в России и зарубежных странах. *Журнал зарубежного законодательства и сравнительного правоведения*. 2019. № 3. С. 98 – 112.
42. Гоштинар С. Л. Зарубіжний досвід регулювання ринку землі та можливості його адаптації в Україні при розгляді питання про скасування мораторію на продаж землі. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2020. № 3. С. 174 – 178.

43. Казаков А. А. Девелопмент недвижимости и его роль в экономическом развитии. *Вестник Удмуртского университета*. 2008. Вып. 2. С. 47 – 52.
44. Цибульська Л. О. Концептуальні підходи до створення системи девелопменту в інноваційно – активній будівельній організації. *Проблеми економіки*. 2011. № 1. С. 49 – 51.
45. Девелопмент недвижимости: Учеб. пособие / под общ. ред. И. И. Мазура и В. Д. Шапиро. М.: ЕЛИМА, Изд-во «Омега-Л», 2010. 928 с.
46. Грахов В. П. Девелопмент как экономическая основа развития рынка жилой недвижимости / В. П. Грехов, С. А. Мохначев, Н. Л. Тарануха, В. О. Пушкарев. *Фундаментальные исследования*. 2018. № 6. С. 94 – 98.
47. Земельный девелопмент, или как проводить реконструкцию. URL: http://geo-time.ru/poleznaya_informaciya/stati/zemelnyj_development/ (дата звернення 21.10.2021).
48. Domnina S. V., Savoskina E. V., Shekhova N. V. On innovative decisions in the investment- construction cycle. *Procedia Engineering*. 2016. Т. 153. P. 741 – 746.