

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
Тернопільський національний економічний університет
Кафедра обліку та економіко-правового забезпечення АПБ

КРАВЧУК Любов Петрівна

**Земельна реформа в Україні: стан, проблеми та
перспективи реалізації / Land reform in Ukraine: state,
problems and prospects of implementation**

спеціальність: 051 – Економіка
магістерська програма – Експертна оцінка землі та нерухомого майна

Магістерська робота

виконала студентка групи
ЕОЗзм-21
Л.П. Кравчук

науковий керівник:
к.е.н. викладач Штельма Н.О.

Магістерська роботу допущено
до захисту:

« _____ » _____ 20__ р.

завідувач кафедри

_____ **Р.Ф. Бруханський**

ТЕРНОПІЛЬ - 2018

ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО–МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ РЕФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ	8
1.1. Земля як об’єкт соціально–економічних відносин	8
1.2. Історичні етапи становлення земельних відносин в Україні	18
1.3. Нормативно–правові основи земельних відносин в Україні.....	28
Висновки до розділу 1	39
РОЗДІЛ 2. ДОСЛІДЖЕННЯ ОСОБЛИВОСТЕЙ РЕФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ	40
2.1. Сучасний стан реформування земельних відносин в Україні	40
2.2. Оцінка ефективності реформування земельних відносин в Україні	50
2.3. Проблемні аспекти та ризики реалізації земельної реформи в Україні	50
Висновки до розділу 2	71
РОЗДІЛ 3. НАПРЯМКИ І ПЕРСПЕКТИВИ РЕАЛІЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ В УКРАЇНІ.....	72
3.1. Зарубіжний досвід реформування земельних відносин та можливості його використання в Україні.....	72
3.2. Шляхи та засоби реалізації земельної реформи в Україні	82
Висновки до розділу 3	95
ВИСНОВКИ	96
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	101

ВСТУП

Актуальність дослідження. За наявності основного національного багатства в Україні, що в еквіваленті припадає в середньому на кожного громадянина – близько 2 млн. доларів США, рівень життєдіяльності переважної більшості громадян впродовж здійснюваних реформ в Україні знизився і прогресує значне його відставання від рівня в сусідніх країнах, які взяли курс на ЄС. Ще більш катастрофічний соціально–економічний та екологічний стан на територіях сільських поселень, віддалених від мегаполісів. Зате монополії, в тому числі в аграрному секторі економіки, одержують надприбутки.

Не провівши остаточну делімітацію і демаркацію державних кордонів, земельну реформу в незалежній Україні було звужено до аграрної, яку здійснювали поза часовими і просторовими параметрами конституційних норм стосовно землі та її природних ресурсів як основного національного багатства українського народу, а також відірвано від адміністративної, фінансової, податкової, митної, природоохоронної, ресурсоощадної та інших реформ, тому сподівання на її успіх були марними. Земельна реформа не супроводжувалась комплексом робіт із державного землеустрою та землевпорядкування як основного інструменту з формування прогнозних задумів та розробки проектних рішень стосовно раціонального земле– і природокористування та соціально–економічного розвитку відповідних територій і екосистем.

Наслідки такої непрогнозованої діяльності стали відчутнішими після умовної приватизації родючих земель, адже, не створюючи збалансовані господарські одиниці, форсувалась заміна сертифікатів на земельні паї, без визначення в натурі, на віртуальні державні акти на право власності на земельні ділянки і запровадження на такій основі орендних відносин. Не виправляючи припущених помилок, суспільству нав'язується думка, що завершальним етапом такої «земельної реформи» в Україні має стати термінове запровадження ринку (обігу) земель сільськогосподарського призначення та зняття мораторію на їх купівлю–продаж, начебто, в інтересах селян та з метою розвитку сільських територій.

Проблеми соціально–економічного розвитку й самої державності, які мають глибинний історичний характер, виникали також через зовнішні загрози збоку антагоністичних князівств, царств, королівств, каганатів, імперій і тоталітарних режимів, тому вирішальну роль відігравала боротьба українців, яка й досі триває за утвердження власної державності та повноцінне володіння землею (територією) її кордонами. Питання державотворення безпосередньо пов'язується з розв'язуванням проблем власності на землю та її природні ресурси в національних інтересах і продовжує відігравати ключову роль, без чого немислимо розглядати будь–які суспільно–економічні, екологічні чи духовні відносини, особливо в період їх реформування.

Існуючий стан в Україні доречно вважати закономірним, оскільки до цього часу відсутні зрозумілі для переважної більшості громадян мета й сама сутність проведених реформ, особливо земельної, а також шляхів можливого їх здійснення з позиції національних інтересів. Проблеми земельної реформи досліджувалися такими науковцями, як: І. Андрійшин, І. Бистряков, Л. Бойко, О. Бородіна, В. Будзак, П. Гайдуцький, В. Горлачук, О. Гуторов, Г. Гуцуляк, Б. Данилишин, Д. Добряк, С. Дорогунцов, Й. Дорош, П. Казьмір, Т. Коваленко, М. Кропивко, П. Кулинич, М. Малік, А. Мартин, А. Мірошниченко, Л. Новаковський, Б. Пасхавер, П. Саблук, В. Ситник, В. Трегобчук, А. Третяк, М. Федоров, О. Фурдичко, А. Юрченко, В. Юрчишин та ін. Наукові розробки вказаних науковців сприяли більш предметному усвідомленню сучасних закономірностей трансформації земельних відносин, здійснювання земле– і природокористування, проведення реформ та їх специфіки.

Проте багато аспектів цих наукових проблем залишаються дискусійними або недостатньо розкритими, зокрема залишено поза увагою повноцінну інституалізацію конституційної норми стосовно землі та її природних ресурсів – об'єкта права власності українського народу, що перебуває під особливою охороною держави, а також незалучення повним обсягом цього природного об'єкта в економіку України. Відтак комплексне дослідження механізмів реформування земельних відносин з акцентуванням на необхідності побудови нової національної моделі звершення земельної реформи в сучасних умовах, а

не просто «завершення» чогось не завершеного є актуальним у теоретичному аспекті і особливо з огляду на використання його результатів у практиці, що зумовило вибір теми дослідження, визначення мети та завдань.

Мета дослідження – обґрунтувати стан, проблеми та перспективи реалізації земельної реформи в Україні.

Для досягнення означеної мети поставлено та вирішено такі **завдання**:

– з’ясувати зміст поняття «земля» як об’єкта соціально–економічних відносин;

– охарактеризувати історичні етапи становлення земельних відносин в Україні;

– розкрити нормативно–правові основи земельних відносин в Україні;

– обґрунтувати сучасний стан реформування земельних відносин в Україні;

– оцінити ефективність реформування земельних відносин в Україні;

– сформулювати проблемні аспекти та ризики реалізації земельної реформи в Україні;

– проаналізувати зарубіжний досвід реформування земельних відносин та можливості його використання в Україні;

– запропонувати шляхи та засоби реалізації земельної реформи в Україні.

Об’єкт дослідження – процес реформування земельних відносин в Україні.

Предмет дослідження – шляхи, механізми та заходи з трансформування та регулювання земельних відносин у процесі проведення земельної реформи в Україні.

Методи дослідження. Методологічною основою дослідження є положення економічної теорії, система економічних законів, понять і категорій, досягнення економіки природокористування, територіально-просторового прогнозування і планування, а також наукові праці вітчизняних і зарубіжних учених з питань трансформації земельних відносин. Вибір методів дослідження продиктовано самою метою роботи, яка має прагматичний характер, оскільки засади звершення земельної реформи в умовах становлення Української

держави потребують застосування наукових методів пізнання, що базуються на системному підході до розв'язання поставлених завдань.

У процесі дослідження застосовувалися такі методи, як: індуктивний і дедуктивний (для вивчення, аналізу, систематизації й обробки інформації); теоретичного осмислення (для вивчення проблем та уточнення окремих наслідків реформ і проведених заходів); історичний (при вивченні тенденцій розвитку і реформування земельних відносин та становлення державності); економічного аналізу та порівняння (для оцінки факторів ринкового середовища в процесі його трансформації); абстрактно–логічний (для розробки наукових основ і механізмів формування теоретичних засад сучасного бачення використання землі та її природних ресурсів – основного багатства України); аналізу гіпотез (при розробці стратегії та при визначенні основних складових інституалізації землі і пріоритетних напрямків формування національної еколого–економічної моделі землекористування).

Інформаційну базу дослідження становлять: наукові праці вітчизняних і зарубіжних вчених, пов'язані з формуванням та реалізацією земельної політики держави, Конституція України, законодавчі й нормативні акти, Укази Президента України, методологічні й інструктивні матеріали, статистичні й аналітичні дані міністерств і відомств, наукові матеріали щодо реформування земельних відносин на місцевому, регіональному і національному рівнях, органів статистики, Міністерства агропромислової політики України, Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, картографічні матеріали і супутникові знімки Землі та ін.

Наукова новизна одержаних результатів. Найбільш вагомими результатами роботи як узагальнюючої праці з теоретико–методологічних засад звершення земельної реформи в сучасних умовах, що характеризується науковою новизною, є те, що: сформульовано теоретичні та методологічні засади звершення земельної реформи в Україні, які, на відміну від існуючого уявлення про земельну реформу як аграрну, передбачають інституалізацію конституційних норм стосовно землі та її природних ресурсів як природного об'єкта права власності українського народу і основного національного

багатства, що перебуває під особливою охороною держави; удосконалено сутність і зміст поняття «земля», яке переважно ототожнюється із земельною ділянкою (полем) як основою та з ґрунтом і лісом як ресурсами, що дозволяє адресне й однозначне застосування таких понять.

Практичне значення одержаних результатів. За науково–практичними результатами дослідження сформульовані теоретичні висновки і рекомендації можуть бути використані в процесі звершення земельної реформи в Україні, методологічним підґрунтям удосконалення механізмів подальшого здійснення трансформації землекористування, які можуть лягти в основу розробки стратегії, концепції і програм завершення земельної реформи в Україні.

Структура магістерської роботи складається із вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел. Загальний обсяг роботи становить 109 сторінок.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИКО–МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ РЕФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ

1.1. Земля як об'єкт соціально–економічних відносин

Природні багатства держави за найзагальнішими визначеннями можна охарактеризувати як сукупність систем живої та неживої природи, об'єктів і компонентів природного середовища, а також літосфери і гідросфери, які беруть участь і використовуються в процесі життєдіяльності, в тому числі для задоволення матеріальних, культурних і духовних потреб людини та суспільства. Природні ресурси класифікують за різними критеріями, зокрема належністю до тих чи інших компонентів природи (мінеральні, кліматичні, ґрунтові, лісові, водні); можливістю відтворення в процесі їх використання на вичерпні і невичерпні, поновлювані й не поновлювані та ін.

Термін «земля» – багатозначний. Різні форми зв'язку людини із землею зумовлюють і різноманітність функцій, які виконує земля: екологічну (як природний об'єкт), соціальну (як місце і умова життя й діяльності людини), політичну (як просторові межі поширення державної влади), економічну (як об'єкт господарювання), просторову (як базис для розташування будівель, споруд, об'єктів транспорту) тощо. Тому відносини з приводу використання земель можуть регулюватися нормами різних галузей права: екологічними, конституційними, цивільними, земельними [8, с. 23-24].

В сучасній науці не проведено комплексного дослідження питань щодо сутності землі як об'єкта земельних відносин. В основному, з огляду на природні, економічні, соціально-економічні властивості землі, у теорії земельного, екологічного права земля розглядається в різних значеннях, а саме: «земна куля», «місце проживання всього людства», «поверхневий шар земної кулі», «частина земної кори, розташованої над надрами», «об'єкт природи», «об'єкт права власності», «об'єкт господарювання», «частина навколишнього природного середовища», «головний засіб виробництва у сільському та лісовому господарстві», «об'єкт земельних правовідносин» тощо.

Аналізуючи юридичне значення поняття землі, Ю. Гуцуляк вважає, що земля – це частина земної поверхні, що є засобом виробництва, продуктивним чинником у сільському та лісовому господарстві, а також місце розташування різноманітних об'єктів виробничого, культурно-побутового та іншого характеру [14, с. 29].

В. Андрейцев так визначає поняття «земля»: це головна територіально-просторова частина довкілля в межах території України як матеріальна основа її суверенітету і національної безпеки, що характеризується особливістю її природної структури – ґрунтовим покривом, розміщенням і поширенням рослинності, водними об'єктами, корисними копалинами та іншими ресурсами [1].

Н. Титова пропонує не використовувати поняття «земля», оскільки це об'єкт майновий, цивільно-правовий, частина матеріального світу, що являє собою відокремлену від природного середовища працею людини частину (масу) речовини, поміщену в якусь місткість (вагони, контейнери, мішки, пакети тощо), а використовувати термін «землі», під яким розуміти саме природний компонент, не вилучений з довкілля, а органічно в нього вплетений, взаємодіючий з водами, лісами, атмосферним повітрям та іншими природними ресурсами [70, с. 31]. Важко погодитися, що в правовому значенні «земля» є відокремленим від природи майном, оскільки за змістом ст. 13 КУ поняття «земля» органічно поєднується з іншими об'єктами довкілля у межах кордонів.

М. Федоров у дослідженні землі як об'єкта права власності народу робить висновок про необхідність зміни терміна «земля» на поняття «земельний фонд як об'єкт права власності народу» [76, с. 42].

В науці існує дискусія з питань юридичної природи таких категорій, як «земля», «землі», «земельної ділянки», оскільки ці поняття закріплюються на законодавчому рівні без визначення їх істотних ознак, що призводить до різного тлумачення вказаних понять. Так, з аналізу положень Цивільного кодексу України [79] стає зрозумілим, що земля і земельні ділянки за своїм правовим режимом розглядаються як синоніми. Однак у Земельному кодексі України [36] ці поняття не вважаються тотожними, а в земельно-реєстраційному законодавстві ці поняття розглядають як об'єкт нерухомості.

Поряд з поняттями «земельна ділянка» у законодавстві використовують поняття «угіддя». Наприклад, п. 2 ст. 22 ЗК України поділяє землі сільськогосподарського призначення на сільськогосподарські та несільськогосподарські угіддя [36]. Віднесення земель до певних видів угідь характеризує передусім спосіб господарського використання земель. Це поняття відображає певний вид функціонального використання земельної ділянки, зумовленого її природними властивостями і наявністю на ній певних природних ресурсів. За допомогою цього терміна уточнюється правовий режим окремих земельних ділянок.

Головна відмінність поняття «угіддя» від поняття «земельна ділянка» полягає в тому, що угіддя не індивідуалізується шляхом визначення його місцезнаходження і меж в тому ж порядку, як земельна ділянка. Більше того, зазвичай, угіддя є частиною самостійної земельної ділянки. Тому індивідуалізація угіддя відбувається через індивідуалізацію всієї земельної ділянки [38, с. 84–85].

Характеристика поняття «земельна ділянка» буде неповною без визначення понять «сусідня земельна ділянка» і «суміжна земельна ділянка», які часто кореспондують одне одному. Це зумовлено тим, що з допомогою цих понять земельна ділянка індивідуалізується. Поняття «сусідня земельна ділянка» і «суміжна земельна ділянка» треба розрізняти, хоч у ЗК України вони майже тотожні. Наприклад, у ст. ст. 91, 96 ЗК закріплено обов'язок власників земельних ділянок та землекористувачів не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів. Стаття 100 ЗК встановлює, що земельний сервітут встановлюється між власниками сусідніх земельних ділянок на підставі договору або за рішенням суду. Терміни «сусідня земельна ділянка» та «суміжна земельна ділянка» широко застосовують у разі закріплення правил добросусідства (гл. 17 ЗК) [36].

Розмежування зазначених понять має не тільки теоретичне, а й практичне значення. У земельно-правовій літературі поняття «сусідня земельна ділянка» трактується як не лише прилегла (суміжна) земельна ділянка, а й інші земельні ділянки, власникам або користувачам яких можуть бути заподіяні незручності власником або користувачем даної земельної ділянки [18, с. 132]. Водночас у

законодавстві такі терміни інколи використовуються без врахування цієї відмінності. Прикладом цього є ст. 108 ЗК України [36], відповідно до якої у випадках, коли сусідні земельні ділянки відокремлені рослинною смугою, стежкою, рівчаком, каналом, стіною, парканом, іншою спорудою, то власники цих ділянок мають право на їх спільне використання.

Замість терміна «сусідня земельна ділянка» С. Лизун пропонує використовувати термін «суміжна земельна ділянка» [25, с. 63].

У земельному законодавстві також широко вживають термін «землі». Нерідко однозначне визначення земельних відносин лише як земельна ділянка буває недостатньо точним. Часто йдеться про землі окремих категорій, які займають значні площі, про землі, що зайняті лінійними спорудами великої протяжності. Прикладом можуть бути землі лісового фонду, які займають великі площі і (за незначними винятками) перебувають у власності держави [39, с. 52]. Вживання поняття «земельна ділянка» щодо цих земель не зовсім точне, хоча й вони теж мають певні межі.

Н. Титова підкреслює, що ЗК України не є послідовним стосовно юридичної чистоти застосування термінів «земля» і «землі». На її думку, термін «земля» через багатозначність не зовсім правильно відображає суть об'єкта земельних відносин як предмета земельного права, оскільки має переважно майновий, цивільно-правовий характер. Зовсім інше юридичне смислове навантаження несе термін «землі». Під ним необхідно розуміти саме природний компонент, не вилучений з довкілля, а органічно в нього вплетений, взаємодіючий з водами, лісами та іншими природними ресурсами. Земельні відносини мають на увазі саме такий об'єкт правової регламентації [19, с. 121].

Основними поняттями, які найбільш повно і змістовно відображають суть об'єкта земельних відносин, є «землі» та «земельна ділянка». Цим об'єктам характерні як загальні риси правового режиму всіх земель, так і ознаки диференційованого правового режиму. Крім того, диференціація правового режиму найбільш характерна для земель різних категорій.

З огляду на це, зазначає В. Андрейцев, «земля може розглядатися як інтегрований та диференційований об'єкт, що обумовлює необхідність її

правової регламентації» [1, с. 205]. Він виокремлює окремі узагальнені ознаки поняття землі, які характеризують землю і як частину довкілля, базу для формування, розвитку і поширення рослинності, водних об'єктів та інших природних компонентів і як матеріальну основу територіальної цілісності, суверенітету і національної безпеки держави, місцевого самоврядування, засіб виробництва тощо. На основі цього вчений наводить її визначення, в якому враховані вказані та інші ознаки земель як об'єкта земельного права [1, с. 206].

М. Шульга зазначає, що законодавче закріплення такого розгорнутого і детального визначення поняття землі не є необхідним, і підкреслює, що в законі достатньо вказати, що землею як об'єктом земельних відносин є найважливіша домінуюча складова частина навколишнього природного середовища, частина поверхні земної кори, що виступає просторовою основою ландшафту, розташована над надрами і використовується як засіб виробництва у сільському та лісовому господарстві, або є місцем розселення і розташування різноманітних об'єктів [3, с. 16–17].

А. Юрченко зазначає, що «землі існують об'єктивно, вони не створюються працею людини. Тобто це природний об'єкт, який існує без впливу людини на його виникнення та існування, на відміну від майна в широкому цивілістичному розумінні. З цієї причини їх не можна «відтворити», створити штучно, вони не можуть бути «новоствореною» річчю [81, с. 92]. Людина використовує землі з двоякою метою: як просторову базу для розміщення різних об'єктів та як засіб виробництва, особливо у сфері сільського та лісового господарства. Проте, на відміну від інших засобів виробництва, корисні властивості яких в процесі їх експлуатації зменшуються, якість землі у разі правильного поводження з нею може значно поліпшуватися.

До найхарактерніших особливостей землі порівняно з іншими засобами виробництва, належать її просторова обмеженість, постійність місцезнаходження і незамінність [51, с. 105]. При цьому просторова обмеженість земель означає не обмеженість її продуктивних можливостей, а обмеження її кількості (площі) в природі.

На підтвердження особливостей землі та її природних ресурсів як об'єкта природокористування і соціально–економічних відносин та інтегрального природного ресурсу – джерела продовольства і засобу виробництва в конкретних умовах просторово–операційного базису життєдіяльності в наукових колах і на практиці часто вживаються такі терміни, як «земельні ресурси» або «земельно–ресурсний потенціал». О. Коваленко пропонує застосовувати термін «земельна ділянка» як об'єкт земельних відносин, що володіє багатофункціональною продуктивністю, виступає носієм природних ресурсів, які забезпечують на природній основі існування людини [40, с. 63].

Стосовно системи суспільних інтересів і відносин щодо «землі та її природних ресурсів» як основного національного багатства, використовується поняття «земельно–територіальний ресурс» [41, с. 84]. Проте воно неналежно сформульоване, оскільки об'єднує у своєму змісті визначення терміна «земля та її природні ресурси» як соціально–економічної сутності та універсального фактору природокористування відтворювальної здатності в процесі ведення збалансованого сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва і терміна «територія» як географічного (просторового) критерію.

Розвиваючи зазначені характеристики земельно–територіального ресурсу як економічної категорії, А. Третяк [72] відмічає ряд принципових положень:

По–перше, у сукупності перерахованих властивостей земельні ресурси виступають як багатофункціональний фактор відтворювального процесу:

- предмет праці і засіб виробництва в сільському і лісовому господарстві;
- природний ресурс і носій корисних копалин;
- просторовий базис всієї сукупності форм і видів суспільної діяльності;
- територіальна основа державності і національного самовизначення.

Все це означає, що, по–перше, земля є предметом інтересу всіх без винятку категорій, груп і прошарків населення; це складний вузол загальнонаціональних, групових (відомчих, територіальних) та індивідуальних (приватних) взаємних претензій. Звідси і відносини у сфері освоєння та використання земельного фонду мають всезагальний універсальний багатосуб'єктний, багатомірний і багаторівневий характер.

По–друге, земля є специфічним товаром, економічне «існування» якого торкається не тільки інтересів усіх прошарків населення, але і через механізм ринкового цінового саморегулювання охоплює усе різноманіття форм, видів і сукупностей суспільних відносин як базисних, так і надбудовочних. Справді, виробничі затрати на господарське використання землі як товару включаються до загальної затратної складової сфери виробництва життєвих засобів і ресурсів, оскільки ціна землі входить у вартість вироблюваної на ній продукції, а через споживчу корзину всіх громадян – в ринкову ціну і в робочу силу.

По–третє, земля як економічна категорія бере участь у відтворювальному процесі і у сферах розподілу, обміну та споживання. Так, через механізм оподаткування землекористування реалізуються суспільні функції перерозподілу земельної ренти. Той чи інший ступінь інфраструктурного освоєння частини території землі та її географічні параметри впливають на швидкість руху товарної маси і, відповідно, на оборот капіталу, тобто поєднуються із сферою обміну і споживання. Причому ці зв'язки мають універсальний характер і охоплюють як відтворення засобів виробництва, так і «виробництво» робочої сили, товарної маси, послуг тощо [72, с. 124-125].

Багатовекторне оцінювання та специфіка земельних відносин викликані своєрідністю об'єкта цих відносин. В умовах ринку земля як товар відрізняється від інших груп товарів і категорій нерухомості двома ознаками:

1) земельно–територіальний ресурс, на відміну від інших груп товарів, не можна фізично вилучити і перемістити в просторі, «переробити» і «розчинити» в іншій просторово мобільній продукції, використати і амортизувати без залишку. Це має принципове значення, адже жорстка географічна «прив'язка» земельної власності до конкретних координат географічного простору віддає кожного землевласника суспільству у владу, яка ставить під сумнів, зі зрозумілих причин, можливість стійкого і повноцінного здійснення прав власності на землю. Тому права власника землі об'єктивно більш обмежені, ніж власників інших категорій власності. Суспільство стає головним консолідованим «власником» земельних ресурсів, який делегує конкретним земельним власникам розподільчі та інші функції в досить вузьких

і відкритих для змін межах права користування земельною власністю. Відповідно і вся система ринкових операцій із землею має умовний характер, оскільки залишає власнику право володіння і розпорядження не конкретною матеріальною субстанцією, а певною мірою тільки правом користування нею;

2) земельно–територіальний ресурс у вигляді конкретної земельної ділянки, набуваючи ринкову вартість і залишаючись об'єктом всезагальних інтересів та «наскрізним» фактором відтворювального процесу, стає не периферійним, а центральним, базовим об'єктом суспільних відносин. Земельні відносини переміщуються в структурі суспільних відносин в їх основу, фундамент стає регулятором всієї іншої сукупності суспільних зв'язків і залежностей, включаючи не тільки економічну, але і соціально–демографічну, політичну, екологічну та інші сфери і складові частини [55, с. 87-88].

Таким чином, специфіка земельних відносин виражається, з одного боку, у відносному для конкретного суб'єкта обмеженні володіння і розпорядження земельними ресурсами, а з іншого – у багатосуб'єктивності, багатомірності, багатофункціональності і соціальній універсальності цих відносин.

Різні підходи створюють проблеми для застосування правових норм і методів для регулювання земельних відносин, забезпечення конституційних прав і свобод людини і громадянина. Відтак вважаємо, що доцільно поняття «земля» визначати як частину навколишнього природного середовища, яка розташована на поверхні земної кори і характеризується ґрунтовим покривом, рельєфом, простором, рослинністю, надрами, водними об'єктами, є основним засобом виробництва у сільському і лісовому господарстві та місцем розташування об'єктів нерухомого майна. Дане визначення є необхідним для характеристики правового режиму земельної власності.

Однією з основних природних ознак землі є її нерухомість. Тому для визначення юридичної природи землі як об'єкта земельних відносин важливим є з'ясування співвідношення таких понять, як земля і нерухомість. Відповідно до статей 13, 14 Конституції України [42] термін «земля» вживається у самостійному значенні без будь-якого співвідношення з іншими об'єктами нерухомості. Водночас у ст. 142 Конституції України визначено, що

матеріальною і фінансовою основою місцевого самоврядування є рухоме і нерухоме майно, а також земля, що є у власності територіальних громад.

В теорії земельного права немає єдиного підходу до розуміння землі як нерухомості, в економічному і правовому розумінні земля та інші об'єкти природного походження не є майном, у зв'язку з чим вони в законодавчому порядку виокремлені з системи майнових відносин. Вважають також, що «земля – це різновид майна, але особливого за своїм походженням, екологічною, економічною, політичною, соціальною та державно-правовою цінністю» [50, с. 69].

В силу об'єктивних факторів земля є нерухомістю, незалежно від того, чи розміщено на ній те або інше нерухоме майно. Усі інші об'єкти на землі визнаються нерухомістю, якщо їх не можна відокремити від землі без заповідання значної шкоди [71, с. 65]. Таке розуміння співвідношення землі та розташованих на ній майнових об'єктів є загальноприйнятим і закріплюється у цивільному та земельному законодавстві багатьох зарубіжних держав, що є визначальним для регулювання земельних відносин, захисту майнових, фінансових прав і охоронюваних законом інтересів власників землі.

Характерною ознакою землі як об'єкта земельних відносин є її територіальна обмеженість, зумовлена тим, що землю не можна фізично зменшити, розширити, створити. Як поверхня земної кори і основа ландшафту земля не може бути перенесена людиною з одного місця на інше, тобто земля є абсолютним нерухомим природним об'єктом, порівняно з розташованими на земельних ділянках будівлями, спорудами та іншими об'єктами, нерухомість яких в цивілістичному аспекті є відносною [55, с. 104].

Відповідно до Закону України «Про планування і забудову територій» від 20 квітня 2000 р., територія – це частина земної поверхні у певних межах (кодонах) з властивими їм географічним положенням, природними та створеними діяльністю людей умовами та ресурсами, а також повітряним простором і розташованими під нею надрами [52].

Територіальна обмеженість землі кордонами дозволяє забезпечувати її цілісність як такого об'єкта земельних відносин, що без виявлення волі всього

народу шляхом референдуму не може бути змінений (зменшений, збільшений, поділений, виділений, відчужений іншим державам). При цьому фізичні ознаки землі є об'єктивними чинниками, що безпосередньо впливають на визначення специфіки правового режиму землі як об'єкта права власності та інших прав на землю [54, с. 18]. Конкретно це проявляється у визначенні підстав і порядку набуття земельних ділянок у власність, реалізації прав на землю різними суб'єктами, організаційно-правового механізму державного регулювання земельних відносин і забезпечення управління в галузі використання та охорони землі, визначенні правового режиму як основного національного багатства, що перебуває під особливою охороною держави.

Категорія «особлива охорона державою земель» вказує на специфічний правовий режим земель як територіально-просторової та матеріальної основи існування держави в межах кордонів України, що характеризується цілісністю й недоторканністю і відображає її суверенітет – як основний принцип функціонування незалежної держави [83, с. 22].

Земельні відносини мають свою специфіку. Але якщо в умовах виключної власності держави на землі і повного вилучення їх із сфери цивільно-правового обігу, ця специфіка визначалася переважно суб'єктивним складом права власності на землю, то сьогодні вона зумовлена особливостями об'єкта земельних відносин – землі [76, с. 26]. Незважаючи на різноманітність підходів до визначення основних ознак землі як об'єкта земельних відносин, усіх їх переважно об'єднує спільний висновок про те, що земля є специфічним об'єктом правового регулювання, і відносини з її використання та охорони повинні регулюватися нормами окремої галузі – земельним правом.

Широке коло суспільних відносин з приводу використання і охорони земель і пов'язаних з нею об'єктів, які мають природне (надра, ліси, води) і штучне походження (будівлі, споруди), розглядають переважно як сфера земельних відносин. В умовах ринкової економіки, як слушно зазначає Б. Данилишин, значення земельних відносин постійно зростає, оскільки земля є нерухомим майном, товаром і перебуває в цивільно-правовому обігу [15, с. 9].

Отже, земля є особливим об'єктом земельних відносин через своє природне походження та її значення в житті людини і суспільства. Земля є інтегрованим та диференційованим об'єктом земельних відносин. Найбільш поширеними видами об'єктів земельних відносин потрібно визнати землі як загальний та земельну ділянку як безпосередній об'єкт земельних відносин. У законодавстві варто визначити поняття «земля» з урахуванням усіх її суттєвих ознак як специфічного об'єкта правового регулювання.

1.2. Історичні етапи становлення земельних відносин в Україні

Процеси й механізми виникнення, становлення й розвитку прав власності на землю та її природні ресурси на території сучасної України в інтересах її народу, територіальних громад і громадян у різноманітних часово–просторових умовах мали досить своєрідний, неповторний характер. Найбільш проблемним він був у часи нестабільності устрою власної держави та її кордонів, а ще гірше за їх відсутності, адже соціально–економічний стан спільноти безпосередньо залежить від цих та інших факторів і має ознаки динамічного розвитку.

Земельні відносини існують ще з часів виникнення землеробства. Земля є основним інструментом для вирощування сільськогосподарських культур. Вона є важливим чинником сталого соціально-економічного розвитку держави, однак потрібно раціонально її використовувати. Найперші кроки у земельних відносинах та землеустрої були зроблені людством в первісному суспільстві, коли племенами встановлювалися межі мисливських територій. Власність на мисливські угіддя була недоторканною і відстоювалася у запеклій боротьбі. З розшаруванням суспільства на скотарські та землеробські племена виникла необхідність встановлювати межі територій, закріплювати їх певними знаками, а в свою чергу віддавати щось за те, що користуєшся землею [2, с. 21].

Українська земля з центром у Києві знаходиться в помірному кліматичному поясі на перехресті торговельних шляхів, тому вона завжди була «ласим шматком» для сусідів. У періоди втрати Україною державної незалежності і поділу її території між сусідніми державами на українських

етнічних землях створювалися колоніальні органи управління та поступово поширювався адміністративно–територіальний устрій метрополії. Першими спробами адміністративно–територіального поділу в Україні можна вважати існування земель–князівств за часів Київської Русі.

За доби Київської Русі в соціально–економічній сфері розпочався процес становлення феодальних відносин – формується система приватного землеволодіння, ускладнюється ієрархія панівного класу, інтенсивно відбувається диференціація феодально залежного населення. Провідною галуззю економіки цього часу було сільське господарство, розвиток якого спирався на традиції та досвід попередніх поколінь. Дедалі енергійніше йшов пошук нових технологій обробітку землі, вдосконалювалися знаряддя праці. Відокремлення ремесла від землеробства, концентрація ремісників у «градах», активізація торгівлі сприяли становленню грошової системи [14, с. 19].

Кардинальні зміни у земельних відносинах відбулися у часи Гетьманщини. Було ліквідовано велике й середнє світське землеволодіння, фільварково–панщинну систему господарювання, кріпацтво. Натомість формувалася козацька, селянська, а також державна власність на землю. У зв'язку з цим змінилася соціальна структура суспільства. Змушені були залишити Україну польські магнати й католицька шляхта, католицьке духівництво – верстви, що мали владу до початку Національно–визвольної війни. Завоюванням козацької держави стала особиста свобода абсолютної більшості селян і міщан, які, крім того, могли вільно вступати до козацького стану. Переважна більшість селян покозачилася, почала вести вільне козацьке господарство [54, с. 9]. Становище міщан поліпшувалося й завдяки тому, що в містах було ліквідовано засилля іноземців та усунуто національно–релігійні перешкоди для занять ремеслами, торгівлею, для участі в самоврядуванні.

Зміни державно–господарського устрою та форм власності на землю, що упродовж XVII–XVIII століть сталися у ряді європейських держав, природно, не могли залишитися поза увагою дворянства Російської імперії. З метою здобуття виходу до Чорного моря московські війська почали активні дії на півдні, що стало проявом реалізації колонізаційної політики. У 1774–1783 рр.

колонізація півдня України відбувалась в умовах напруженої боротьби за Крим. Останній відповідно до умов Кючук–Кайнарджійського мирного договору 1774 р. між Росією і Туреччиною, вважався незалежним, а насправді перебував то під російським, то під турецьким впливом. Це далось взнаки як на темпах колонізації, розвитку сільського господарства краю, так і на торгівлі в Північному Причорномор'ї, яка через це була дуже обмеженою [67, с. 92-93].

Уряд Росії, під приводом захисту від релігійних гонінь, ініціював депортацію християнського населення Криму. У 1779 р. в район Мелітополя було переселено греків, а роком раніше виїхали алани. 30 березня 1783 р. Новоросійське генерал–губернаторство було перетворено в Катеринославське намісництво, а 8 квітня до Росії була приєднана територія Кримського ханства, яка отримала назву «Таврійська область». Указом імператриці в 1783 р. українські селяни позбавлялися права йти від свого поміщика й офіційно оголошувалися кріпосними [68, с. 101].

Щоб привабити на завойовані землі дворян (в основному російських офіцерів і чиновників), уряд надав їм різноманітні пільги. Селяни, що поселялися на цій території, також користувалися великими перевагами. Так, щоб отримати ділянку землі в особисте користування, селянин повинен був відпрацювати на поміщика всього два дні на тиждень (на решті території імперії панщина складала 5–6 днів). У Причорноморські степи потягнулася велика кількість українських та російських переселенців, були тут також і переселенці з Сербії, Болгарії, Німеччини та Молдавії. До 1796 р. тут вже проживало понад півмільйона чоловічого населення, з яких приблизно 60 % були українцями і 20 % росіянами. Одночасно, розвиваючи торгівлю зерном, розбудовувались причорноморські міста.

Серед проблем законодавства, які не спромоглися розв'язати російські можновладці, було правове забезпечення поземельного устрою казенних земель одного із найбільшого суб'єкта права власності – церков та монастирів, що були владою секуляризовані на користь держави без будь–якої компенсації, а прикріплені до них селяни переведені до категорії казенних (у 1786 р. на Чернігівщині та Полтавщині, а у 1788 р. на Харківщині та Катеринославщині).

За таких умов власність належала казні, володіння – сільській громаді, за умови сплати оброку, а користування – окремим членам [82, с. 144].

Своєрідністю відзначалися погляди на перспективи земельного устрою у середовищі української інтелігенції. Програма, Статут Кирило– Мефодіївського братства свідчать, що їхні автори не бачили альтернативи приватній власності на землю, принаймні, у зримій перспективі. Оскільки приватна власність як інститут права породжувала несправедливість, тому разом із Т. Шевченком члени Кирило–Мефодіївського братства обстоювали необхідність наповнення її моральними категоріями рівності, добра, справедливості [78, с. 54].

Цей імпульс породив хвилю радикальних антикріпосницьких настроїв і спрямував вектор формування змагань кріпосного селянства, які завершилися 20 листопада 1857 р. підписанням Олександром II царського рескрипту про підготовку дворянськими губернськими комітетами проектів «покращення побуту поміщицьких селян», положення якого формулювали дворяни окремих Західних губерній. Характерними ознаками було делегування повноважень стали неодноразові спроби державної влади розглянути питання реформування земельних відносин у спеціально створених комітетах та комісіях з дорадчими чи рекомендаційними повноваженнями.

У цей час (XVII століття) відбувалась активна експансія Росії на схід і поступове переселення військових козаків із сім'ями, які не зустрічали належного опору з боку малочисельних місцевих племен. Такі дії привели до зіткнення з Китаєм, наслідком якого став підписаний у 1689 році Нерченський мирний договір. Згідно з цим документом Приамур'я визнавалось китайською територією, проте через півтора століття Росія знову формує свої претензії на цей регіон, здійснює його колонізацію. Ослаблений внутрішніми міжусобними чварами тогочасний Китай змушений був відмовитися на користь Росії від територіальних претензій на Приамур'я (Ангунський мирний договір 28.05.1858р.), а згодом і Примор'я (Пекінський договір 14.11.1860 р.). Був остаточно визнаний кордон – вздовж ріки Амур, його притоки Уссурі, озера Ханка і далі на південь з портом Владивостоком до Кореї [65, с. 81].

Проникнення буржуазних відносин в усі сфери суспільного життя європейських країн, перехід від кріпосного стану до вільного господарювання на власній землі і формування на цій основі усталеного селянського буття закономірно вимагали від правлячої царської верхівки системних і адекватних рішень. Під видом покращення побуту поміщицьких селян було підготовлено відповідний проект землеустрою дворянськими комітетами українських губерній. Усі без винятку дворянські комітети висловлювалися за повну і остаточну ліквідацію кріпосного права з залишенням статус-кво права власності на землю за попереднім власником – поміщиком.

П. Захарченко, провівши аналіз Указу від 9 листопада 1861 р., який пізніше започаткував столипінську аграрну реформу щодо його відповідності нормам Положень «Підготовка, ухвалення та основний зміст законодавчих актів з проведення земельних перетворень 19 лютого 1861 р. у Російській імперії», зокрема діяльність спеціальних селянських комітетів, створених главою російської держави, на які покладалося опрацювання пакета документів, спрямованих на послаблення кріпосницького гніту без ліквідації кріпосного права, прийшов до висновку, що впоратися з таким суперечливим завданням жодному з десяти створених комітетів було не під силу [35, с. 124].

Всупереч твердженням радянської історіографії доведено, що пакет законодавчих ініціатив від 19 лютого 1861 р. сприяв створенню дрібного селянського землеволодіння шляхом виходу хлібороба зі складу сільської общини з правом набуття власної частки землі у власність. Юридичне оформлення права селянської власності на землю наставало з моменту видачі губернським у селянських справах «присутством» чи повітовим судом письмового документа під назвою «дана». Таким чином, селянське землеволодіння на території Російської імперії, у тому числі й на українських землях, існувало у формі общинної, індивідуальної власності та власності окремих індивідуальних господарств, об'єднаних у хліборобські товариства. За вчасну сплату встановлених викупних платежів за придбані земельні ділянки громадою чи товариством домовласників відповідали всі члени, пов'язані

круговою порукою, а за справність платежів за набуту землю індивідуальним способом – відповідав кожен із власників особисто [35, с. 128].

Правовий режим належних їм земель в умовах перетворень середини XIX ст. вимагав диференційованого підходу і забезпечувався окремими нормативно–правовими актами та процесом землеустрою і землевпорядкування (прирізки, відрізки). Стан та особливості фактичного забезпечення окремих груп та категорій населення, що проживали в українських губерніях Російської імперії, розкривають зміст засад правового регулювання землеустрою окремих верств населення. Особливості земельних відносин відображались у Місцевому положенні про поземельний устрій селян, поселених на поміщицьких землях Полтавської, Чернігівської та Харківської губерніях.

Київська, Подільська, Волинська губернії, потрапивши до складу Російської імперії наприкінці XVIII ст., аж до реформи 1861 р. в основному зберігали існуючу в регіоні структуру поміщицького землеволодіння. Згідно з довідкою у структурі поміщицької земельної власності повністю домінували представники польської національності. Так, у Київській губернії на 357 маєтків українських, білоруських та великоросійських поміщиків припадало 1429 маєтків польської шляхти. У Волинській та Подільській губерніях співвідношення було 160:2720 і 137:1253 відповідно. Маєтки православних дворян у структурі землеволодіння Правобережної України становили не більше 10% [41, с. 151-152]. Такий непропорційний за етнічним характером розподіл земель вкрай загострив політичну ситуацію.

Повсюдно відбувалися повстання. Повстанці зверталися з маніфестами, прокламаціями, зверненнями, у яких містилися пропозиції щодо об'єднання для спільної боротьби проти російського панування на польських і українських землях. Щоб остаточно схилити селян на свій бік, царська влада зменшила розмір викупної плати, надавала преференції, діяла під принципом «розподіляй і владарюй», зіштовхуючи різні настрої і різні верстви населення. Зокрема у спеціально підготовленій для українських селян «Золотій грамоті» йшлося й про таке: «Землі орні, сіножаті, городи, поміщицькі і казенні, що перебувають у

поселян зі платою оброку, викупу чи відбування панщини, будуть із цього дня довічною власністю кожного господаря без будь-якої плати» [41, с. 154].

Слід відмітити, що серед приватновласницьких селян Правобережжя продовжувала існувати особлива категорія ординацьких селян, поселених у Острозькій ординації. Таку назву мало майоратне володіння князів Острозьких, створене у XII ст. в Подільській і Волинській губерніях, на особливих умовах виконання військової служби, спадкування, володіння. Як неподільний майорат Острозька ординація проіснувала до 1753 р., коли володіння подрібнилися і стали звичайними вотчинними маєтками [35, с. 141]. Правовий режим ординацьких селян базувався на Загальних правилах для селян, що вийшли із кріпосної залежності, тобто з переходом на обов'язковий викуп.

В українських правобережних губерніях упродовж п'яти століть також існував особливий вид селянського володіння – так звана довічна оренда вотчинних маєтків чиншовиками. Вони мали право передавати земельну ділянку у спадщину, але без права власності на неї. Напередодні реформи 1861 р. у трьох правобережних українських губерніях чиншовиків налічувалося 244 578 осіб чоловічої та жіночої статі. Як бачимо, на правобережжі чинш – постійно діючий оброк, або феодальна рента мали різні назви, але однаковий зміст. Так, феодальна рента у формі стягнення натурального зернового оброку називалась осепом, а стягнення платежів при зміні власника чиншового господарства іменувалась лаудемією [23, с. 320].

Поземельний устрій державних селян було забезпечено лише у 1866 р. На підставі Указу від 18 січня 1866 р. правовий статус державних селян урівнявся зі статусом колишніх поміщицьких, а відповідно до «Положення про державних селян» від 24 листопада 1866 р. збережено за ними усі існуючі земельні наділи за умови справних виплат державних податків, оброку і решти натуральних і грошових повинностей. Від 1 січня 1870 р. Державна рада скасувала місцеві повинності в частині стягнення натуральних [35, с. 109].

Особливий правовий режим земель розряду державних селян мали малоросійські козаки, які були суб'єктами права приватної власності на землю з певними обмеженнями у праві розпорядження. Серед груп іноземних

поселенців пільговий правовий режим щодо правил землеволодіння та землекористування гарантувався лише колоністам з–поміж поселян–менонітів та інших вихідців із Німеччини. Сільські громади зберігали наявні обсяги земель, укладаючи на їх основі вкладені записи. Вказані землі заборонялося відчужувати на користь осіб, що не належали до однієї громади німецьких колоністів. Натомість ряд нормативних документів імператорської влади було спрямовано на обмеження землеволодіння представників національних меншин (поляків і євреїв та ін.) і надання значно ширших прерогатив православному населенню, насамперед, російської національності [40, с. 147].

Процес еволюції земельних відносин на Правобережній Україні, започаткований під виглядом селянської реформи, зводився винятково до інтересів великоросійської неліберальної шовіністичної більшості і поміщиків західних губерній імперії, сутність яких полягала в одержанні побільших прибутків і виділення селянам поменше землі. Західні ж дворяни переслідували, насамперед, інтереси політичні: зберегти за поміщиками владу над селянськими наділами; усунути принцип довічного користування землею; не допускати встановлення селянських громад – утримати селянське населення у повній адміністративній і політичній залежності від дворянства [45, с. 96].

Проте у контексті контрреформаційної урядової політики і відповідних заходів 1880–1890–х років став наступ на власницькі права селянства, вектор яких спрямовувався на відхід від новаторських принципів, закладених 19 лютого 1861 р. Непорозуміння між владою і селянством, подекуди перетворюючись на відкрите збройне протистояння, найчастіше відбувалися на ґрунті невдоволення якістю відведених для особистого користування угідь, наділення ділянок у непридатних місцях, розмірами надільних земель тощо.

Прискорили згортання реформ заходи щодо припинення порушень громадського порядку в процесі реалізації земельних перетворень, що передбачали посилення відповідальності за правопорушення, вчинені у сфері земельних відносин, надаючи надто широкі повноваження не колегіальному органу, а одній особі – міністру внутрішніх справ [22, с. 48].

В умовах наростання кризи влада намагалась узяти ситуацію в країні під реальний контроль. Для цього було створено Міністерство хліборобства, на яке покладалася координація діяльності усіх суб'єктів галузевого господарювання. З цією метою скликається Особлива нарада про потреби сільськогосподарської промисловості, місцеві комітети якої в українських губерніях висловилися за якнайшвидше правове врегулювання процедури виходу селян зі складу общин, що стали перешкодою у розвитку земельних відносин. Однак справжньою програмою модернізації земельного законодавства слід вважати «Записку із селянської справи» очільника Особливої наради С. Вітте.

Початком нового етапу земельної реформи в Росії, в тому числі в Україні, слід вважати 1903 р., коли скасовано кругову поруку сільських общин. Легітимізація права продажу подвірної ділянки неплатоспроможного боржника започаткувала процес руйнування общинного землеволодіння і появи на ринку земель надільного користування. Перша російська буржуазна революція 1905–1907 рр. змусила владу зменшити, а згодом відмінити викупні платежі, розширити права селянства у частині виділення і набуття в особисту власність надільних ділянок [35, с. 159].

Результати аналізу нормативно–організаційних засад проведення земельної реформи урядом П. Столипіна з моменту набуття чинності іменного імператорського Указу «Про доповнення деяких постанов чинного закону, що стосуються селянського землеволодіння та землекористування» від 9 листопада 1906 р., що держава де–юре визнала право особистої власності селян на землю надільного подвірно–спадкового володіння (Правобережна Україна, частина Чернігівської та Полтавської губерній) [41]. Своєю чергою, домовласникам інших українських губерній, що володіли наділом на праві общинної власності, дозволялося вимагати передання в особисту власність належної їм ділянки землі. Правовий режим обох форм землеволодіння уніфікувався, проте під особистою власністю подвірно–спадкового володіння законодавець продовжував вважати власність усього двору, а не окремого його члена.

З огляду на внесені у ході революції 1905–1907 рр. конституційні зміни, внаслідок яких законодавчим органом разом з імператором проголошувалася

Державна дума, законотворча процедура значно ускладнилася. Відсутність парламентського консенсусу щодо перспектив розвитку земельних відносин, згодом відмова легітимізувати Указ від 9 листопада 1906 р. стали основними причинами розпусків Державної думи I і II скликань. Лише повсюдний вихід селян зі складу громад та значні показники урожайності, насамперед в українських губерніях на полях особистої земельної власності, сприяли перетворенню Указу на повноцінний законодавчий акт від 14 червня 1910 р., де правове забезпечення здійснювалося на основі Закону «Про землеустрій» [5].

Високі темпи землевпорядних робіт із передільно–зрівняльного землеволодіння потребували регламентації діяльності землевпорядних комісій та зумовили необхідність приведення землевпорядних заходів в єдину систему. Відповідно на основі виданих раніше законів та інструкцій зі змінами та доповненнями було розроблено основні Положення про землеустрій, які було затверджено Законом «Про землеустрій», та додаток до його ст. 64 під назвою «Про землевпорядні комісії і землемірній при них частині» від 29 травня 1911 р. Одна зі статей Закону вперше визнала відрубні ділянки селян землями приватної форми власності [8, с. 163].

Важливою частиною столипінської аграрної політики слід вважати відділення селян на хутори і відруби. Зведенням земель в одне ціле у відруби і заснуванням хуторів заможних селян, які служили б опорою самодержавства на селі. З іншого боку, розпорошенням селян по хуторах і відрубках Столипін намагався роз'єднати селянські маси і припинити їх революційну боротьбу.

В основі земельних правовідносин, покладених урядом П. Столипіна, лежали принципи, притаманні подвірню–спадковій системі землеволодіння, глибоко вкоріненій у Подільській та Волинській губерніях. Члени сільських громад українських правобережних губерній на певний час ставали де–юре власниками надільних земель. Проте вони, як і домовласники, а не сім'ї, що укріпили землі зі складу громадських надільних пошлостей набували не лише право особистої власності на землю, а й автоматично отримувало свою частку нерухомості, не ставши повними розпорядниками належного їм нерухомого майна. Пізніше більшовики механізмами правового регулювання земельних

відносин знищили сподівання селян. Обраний курс на ліквідацію громадського землеволодіння на принципах права приватної власності на землю та майно дещо повторився в процесі «роздержавлення» колгоспів і радгоспів в Україні, але необґрунтовані механізми правового регулювання призвели до неспроможності пайовиків – фіктивних власників землі і майна «реформованих господарств» стати господарями на власній землі [35, с. 211-212].

Отже, шлях до відновлення в Україні державності, в основі якої є право власності на землю, мав як еволюційний, так і революційний характер і відбувався, насамперед, через створення механізмів, у тому числі таємних, правового й економічного регулювання, з позиції правлячих режимів. Розвиток земельних відносин на теренах сучасної України відбувався в часовому і територіальному вимірі досить різнопланово і динамічно.

1.3. Нормативно–правові основи земельних відносин в Україні

Нормативною базою для здійснення земельних відносин в нашій країні є закони, укази Президента України та нормативно–правові акти органів влади й місцевого самоврядування, які прийняті в межах, визначених Конституцією.

З проголошенням Україною незалежності постало питання реформування земельних відносин. У зв'язку з цим, приймається ряд нормативно–правових актів, зокрема 18 грудня 1990 року Постанова Верховної Ради України «Про земельну реформу» [60], якою всі землі країни розподілено на три види форм: приватну, колективну та державну власність, 07.02.1991 року – Закон України «Про власність» [52], 10 листопада 1994 року – Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» [73] та ін. Ці законодавчі акти відіграли важливе значення у процесі трансформації земельних відносин в Україні.

Об'єктом будь-яких правовідносин є матеріальні або нематеріальні блага, щодо яких виникають суспільні відносини. Об'єктом земельних відносин виступає земля (земельна ділянка). Особливе значення земля для держави та суспільства отримало своє закріплення в Конституції України (ст. 14), де

вказано, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави [42]. Це положення відтворено у ст. 1 Земельного кодексу України [36]. Визначення для землі правового режиму національного багатства полягає у її багатозначності для людей і суспільства.

Оскільки норми Конституції України є нормами прямої дії, а стаття 13 визначає, що від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади (законодавча, виконавча та судова – всі разом) та органи місцевого самоврядування лише в межах, визначених цією Конституцією, тому жодний закон (кодекс) не може і не має права відносити до компетенції органів (чиновників) державної влади та органів місцевого самоврядування або до будь-кого іншого будь-яку норму, яка відсутня (не визначена) в цій Конституції [42]. Реальний стан в Україні стосовно гарантій цілісності й недоторканості її кордонів вказує на доцільність уточнення повноважень щодо здійснення прав від імені Українського народу.

При цьому згідно зі статтею 14 право власності на землю (фактично на земельну ділянку) спочатку набувається, і після набуття може реалізуватися громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону. За цією ж статтею земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Відповідно до статей 13, 14, 41, 142 Конституції України, поняття «земля» вживається у кількох значеннях, а саме: як об'єкт права власності Українського народу; об'єкт права власності громадян, юридичних осіб і держави; об'єкт права територіальної громади; об'єкт особливої охорони з боку держави (національне багатство) [42].

Центральним законом вважається Земельний кодекс України [36], який її автори часто називають «Земельною Конституцією України». Згідно ст. 2 ЗК України, об'єктами земельних відносин є землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї).

Досліджуючи норми, визначені Конституцією, а не законами, стосовно здійснення органами державної влади та місцевого самоврядування права власника від імені українського народу, встановлено, що через відсутність у Земельному кодексі України норм щодо можливості реалізації прав власності

народу на основне національне багатство, що перебуває під особливою охороною держави, і порядку набуття такого права державою, а не органами влади та місцевого самоврядування для можливої подальшої реалізації його (права власності на землю) він не має нічого спільного з Конституцією України і лише декларативно повторює окремі конституційні норми, а саме:

1. Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави.

2. Право власності на землю гарантується.

3. Використання власності на землю не може завдавати шкоди правам і свободам громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі [47, с. 59-60].

Подальшому реформуванню земельних відносин сприяло прийняття у жовтні 2001 року Земельного кодексу України в новій редакції, який створив правові засади земельної реформи. З його прийняттям з'явилася законодавча база, яка дозволяє формувати ринок землі. ЗК України вирішив питання відповідності Конституції України, узгодженості положень ЗК з нормами земельного законодавства та Указами Президента України. Він містить норми безпосередньої прямої дії, на відміну від загальних декларацій. Головною заслугою ЗК України в новій редакції є те, що він закріпив всю напрацьовану практику приватизації земель сільськогосподарського призначення, зокрема таку норму, як сертифікат на право на земельну частку (пай).

У Земельному кодексі України «земельні відносини» визначаються виключно як суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею, а не «земельною ділянкою» та визначеними природними ресурсами, що знаходяться в межах її території для їх цільового використання. У ст. 5 ЗК України акцентується, що земельне законодавство базується на принципах, зокрема: поєднання особливостей використання «землі» як територіального базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва; забезпечення рівності права власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави; невтручання держави в здійснення громадянами, юридичними особами та територіальними громадами

своїх прав щодо володіння, користування і розпорядження землею, крім випадків, передбачених законом [55, с. 89]. Однак «не меншу загрозу для родючих ґрунтів становить легковажна забудова, затоплення, зміни цільового використання родючих сільськогосподарських земель тощо» [83, с. 23].

У земельному законодавстві, особливо у Земельному кодексі, поняття «земля» інколи використовується не зовсім правильно, суть якого в деяких випадках має самостійне значення, а в інших зведене до поняття земельної ділянки. І хоч ч. 3 ст. 2 ЗК України називає серед об'єктів земельних відносин землю, треба мати на увазі, що не земля загалом як об'єкт природи чи господарський ресурс є об'єктом відносин, а земельна ділянка – певна індивідуалізована у встановлену порядку частина поверхні землі.

Стаття 79 ЗК України визначає земельну ділянку як частину земної поверхні з визначеними межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами [36]. Отож, індивідуалізацію земельної ділянки здійснюють за трьома основними ознаками: визначення меж; певне місце розташування; надання прав щодо земельної ділянки. Межі земельної ділянки визначають територіальну і просторову сферу здійснення прав і виконання обов'язків їх власниками чи іншими особами, які використовують земельні ділянки на законних підставах (наприклад на умовах договору оренди). Встановлення меж земельної ділянки є одним із правових засобів її індивідуалізації як об'єкта права власності чи інших прав.

Доречно зауважити, що за Земельним кодексом України (ст. 20) землю можна віднести до тієї чи іншої категорії на підставі рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень або змінити їх попередньо визначене цільове призначення тими самими органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, що ухвалюють рішення про передання цих земель у власність або надання у користування, вилучення (викуп) земель і затверджують проекти землеустрою або ухвалюють рішення про створення об'єктів природоохоронного та історико–культурного призначення. До того ж зміна цільового призначення земель, що перебувають у власності громадян або юридичних осіб, здійснюється за ініціативою власників

земельних ділянок у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України, а також земель, зайнятих лісами, проводиться з урахуванням висновків органів виконавчої влади з питань охорони навколишнього природного середовища та лісового господарства [75, с. 63-64].

До числа найбільш важливих положень Земельного кодексу України відносяться наступні:

- визнання приватної, державної і комунальної форм власності на землю;
- закріплення права власності фізичних і юридичних осіб на землю, а також встановлення виключного переліку можливих обмежень їх прав;
- встановлення положення про те, що об'єктом права приватної власності можуть бути земельні ділянки як сільськогосподарського, так і несільськогосподарського призначення;
- визначення переліку земельних ділянок державної і комунальної власності, що не можуть передаватися у приватну власність;
- необхідність і засади розмежування земель державної і комунальної власності;
- розширення кола суб'єктів права приватної власності, що можуть набувати у власність земельні ділянки несільськогосподарського призначення (громадяни України, особи без громадянства, юридичні особи України, іноземні громадяни і юридичні особи);
- заборона на придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення іноземними фізичними і юридичними особами та особами без громадянства;
- закріплення способів і механізмів придбання громадянами й юридичними особами земельних ділянок у приватну власність;
- обов'язковість продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення під забудову на конкурентних засадах;
- встановлення максимальних розмірів земельних ділянок, що можуть бути безоплатно приватизовані громадянами України;

– тимчасове встановлення максимальних розмірів земельних ділянок, що можуть бути придбати у власність громадяни України для ведення товарного сільськогосподарського виробництва;

– введення обов'язкової реєстрації прав на земельні ділянки;

– визначення поняття, призначення і змісту державного земельного кадастру;

– обов'язковість проведення грошової оцінки земельних ділянок для оподаткування і для визначення ціни продажу земельних ділянок при здійсненні цивільно-правових угод;

– встановлення юридичних гарантій захисту права приватної власності від незаконного посягань третіх осіб, при вилученні (викупі) земельних ділянок для суспільних потреб, при консервації деградованих сільськогосподарських угідь тощо [36].

Земельний кодекс України створив засади для подальшого удосконалення і розвитку земельних відносин не лише в аграрному секторі, але й у сфері земель несільськогосподарського призначення на принципах:

– непорушності права приватної власності на землю та включення землі у ринковий обіг;

– соціальної справедливості у перерозподілі земель, що перебувають у державній та комунальній власності;

– поєднання високої економічної ефективності та екологічної безпеки використання земель [54, с. 23-24].

Поняття «земля» як поверхня суші з ґрунтами, корисними копалинами та іншими природними елементами, що органічно поєднані та функціонують разом з нею, наведене у Законі України «Про охорону земель» [30], характеризує землю тільки з боку її природних властивостей, як об'єкта одного з видів земельних відносин – у сфері охорони земель.

Стаття 168 ЗК України об'єктом особливої охорони визнає ґрунти, визначення яких подано у Законі України «Про охорону земель» як «природно-історичне органомінеральне тіло, що утворилося на поверхні земної кори і є осередком найбільшої концентрації поживних речовин, основою життя та

розвитку людства завдяки найціннішій своїй властивості – родючості» [30]. Грунти визнані самостійним об'єктом правовідносин, зокрема охоронних [30, ст. 14–15]. Оскільки земля не визнається нерухомим майном згідно чинного законодавства, вона не підлягає конфіскації, як додаткового заходу кримінального покарання за вчинення тяжких і особливо тяжких злочинів відповідно до ст. 59 Кримінального кодексу України. При цьому в ЗК, а також інших законах не дається визначення поняття «конфіскації землі».

Відповідно до положень Цивільного кодексу України [79] земля належить до нерухомих речей. Водночас, поширюючи сферу цивільно-правового регулювання і на земельні відносини, ЦК абсолютно не враховує їх суттєвої специфіки як природного об'єкта, не створеного працею людини.

Основним національним багатством слід визнати ту частину території України, що природно покрита ґрунтом, який у Законі України «Про охорону земель» від 19 червня 2003 р. [30] визначається як природно-історичне органомінеральне тіло, що утворилося на поверхні земної кори і є осередком найбільшої концентрації поживних речовин, основою життя та розвитку людства завдяки найціннішій властивості – родючості. При цьому Конституція України [42] і Земельний кодекс України [36] не закріплюють визначення поняття «земля», що негативно впливає на регулювання земельних відносин. В ст. 79 Земельного кодексу України дається визначення тільки поняття «земельної ділянки», як частини земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Відсутність в українському законодавстві понять «земля», «землі» значно ускладнює визначення предмета земельного права, і, відповідно, основних напрямів розвитку земельного законодавства. Даючи у ст. 2 перелік об'єктів земельних відносин, до яких віднесено землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, в тому числі на земельні частки (паї), Земельний кодекс України [36], водночас, на відміну від інших поресурсових законів (Лісовий та Водний кодекси України, Кодекс України про надра, Закон України «Про рослинний світ», «Про тваринний світ» [52]), не містить визначення основного загального об'єкту – землі.

Відповідно до ст. 55 Закону України «Про землеустрій», встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) проводиться відповідно до топографо-геодезичних і картографічних матеріалів. Межі земельної ділянки в натурі (на місцевості) закріплюються межовими знаками встановленого зразка. У разі, якщо межі земельних ділянок в натурі (на місцевості) збігаються з природними та штучними лінійними спорудами і рубежами (річками, струмками, каналами, лісосмугами, шляхами, шляховими спорудами, парками, огорожами, фасадами будівель та іншими лінійними спорудами та рубежами тощо), межові знаки можуть не встановлюватися [80, с. 38]. Інколи об'єктом земельних відносин може бути частина земельної ділянки, хоч ЗК України і не згадує її у переліку об'єктів земельних відносин.

Відповідно до ст. 377 Цивільного кодексу України, якщо договором про відчуження житлового будинку, будівлі або споруди розмір земельної ділянки не визначений, до набувача переходить право власності на ту частину земельної ділянки, яка зайнята житловим будинком, будівлею, або спорудою, та на частину земельної ділянки, яка є необхідною для їх обслуговування [79].

Законодавство допускає поділ земельної ділянки, оскільки потреба в цьому нерідко виникає на практиці, особливо у відносинах спільної власності на земельну ділянку. Зокрема у п. 4 ст. 88 ЗК України зазначено, що учасник спільної часткової власності на земельну ділянку має право на отримання в його володіння, користування частини спільної власності земельної ділянки, що відповідає розміру належної йому частки [36]. Отже, законодавство визначає, що земельна ділянка може бути подільною і неподільною. Подільною є земельна ділянка, яка може бути поділена на частини, кожна з яких після поділу утворить самостійну земельну ділянку, використання якої може здійснюватися без переводу її до складу земель іншої категорії. Тому результатом виділення частини земельної ділянки є формування самостійної, окремої ділянки землі.

Досліджуючи сутність правового режиму землі як основного національного багатства, визначимо характерні ознаки цього поняття:

а) пріоритетність у правовому регулюванні серед інших об'єктів національного багатства;

б) підпорядкованість режимів інших об'єктів національного багатства по відношенню до основного об'єкта «земля»;

в) обумовленість самостійного правового регулювання відносин, в яких земля виступає як самостійний об'єкт або визначає особливості інших об'єктів, що біологічно з нею пов'язані чи розміщені на ній;

г) приналежність землі як основного національного багатства на праві власності Українського народу;

д) наявність особливого режиму охорони земель державно-правовими засобами на національному й транснаціональному рівнях.

З огляду на наявні численні законодавчі і нормативні акти, які наповнені різноманітними нормами, що не повною мірою відповідають реальним намірам побудови сучасної правової демократичної держави з позицій національних інтересів, такі трактування щодо «землі», «земельних ресурсів» слід вважати закономірними.

Оскільки у початковий період здійснення земельної реформи правові питання власності та гарантій прав на землю, платності землекористування, відносин щодо охорони земельних ресурсів, формування ринку землі і державного управління земельними ресурсами не були розроблені, важливою проблемою залишається розвиток земельного законодавства. Деякі з необхідних законів прийняті Верховною Радою України, зокрема, Закон України «Про землеустрій» (22 травня 2003 року № 858-IV [30]), який визначає правові та організаційні основи діяльності у сфері землеустрою і спрямований на регулювання відносин, які виникають між органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами із забезпечення сталого розвитку землекористування.

Закон України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» (5 червня 2003 року №899-IV), що визначає організаційні та правові засади виділення власникам земельних часток (паїв) земельних ділянок у натурі (на місцевості) із земель, що належали колективним сільськогосподарським підприємствам, сільськогосподарським кооперативам, сільськогосподарським акціонерним

товариствам на праві колективної власності, а також порядок обміну цими земельними ділянками [52]. Закон України «Про охорону земель» (19 червня 2003 року № 962-IV) визначає правові, економічні та соціальні основи охорони земель з метою забезпечення їх раціонального використання, відтворення та підвищення родючості ґрунтів, інших корисних властивостей землі, збереження екологічних функцій ґрунтового покриву та охорони довкілля [30].

Закон України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» (19 червня 2003 року № 963-IV), що визначає правові, економічні та соціальні основи організації здійснення державного контролю за використанням, охороною земель і спрямований на забезпечення раціонального використання і відтворення природних ресурсів та охорону довкілля.

Закон України «Про іпотеку» (5 червня 2003 року № 898-IV) визначає принципи виникнення і застосування іпотеки та порядок виконання іпотечних прав і зобов'язань; вимоги до майна, що може бути предметом іпотеки; умови передачі нерухомого майна в іпотеку; закріплена необхідність державної реєстрації іпотеки; визначені зобов'язання, що повинні забезпечуватися іпотекою тощо. Важливим є і Закон України «Про використання земель оборони» (27 листопада 2003 року № 1345-IV). Законом України «Про внесення змін до Закону України «Про оренду землі» (2 жовтня 2003 року № 1211-IV) Закон України «Про оренду землі» [29] викладено в новій редакції.

Закон України «Про оцінку земель» (11 грудня 2003 року № 1378-IV) визначає правові засади проведення оцінки земель, професійної оціночної діяльності у сфері оцінки земель в Україні та спрямований на регулювання відносин, пов'язаних з процесом оцінки земель, забезпечення проведення оцінки земель, з метою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки земель, інформаційного забезпечення оподаткування та ринку земель. Закон України «Про розмежування земель державної та комунальної власності» від 5 лютого 2004 року прийнятий з урахуванням пропозицій Президента України. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», прийнятий у 2004 році, регулює відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових

прав на нерухоме майно та їх обтяжень, і спрямований на забезпечення визнання та захисту державою таких прав [52].

Закон України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності», прийнятий у 2010 році, визначає правові, організаційні та фінансові засади регулювання суспільних відносин, що виникають у процесі відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності. Закон України «Про Державний земельний кадастр», прийнятий у 2012 році, установлює правові, економічні та організаційні основи діяльності у сфері Державного земельного кадастру.

Питання створення ринку землі є новим для України, деякі його аспекти не знаходять однозначного бачення, пропонуються різні шляхи вирішення, а в окремих випадках зачіпають протилежні відомчі інтереси. Незважаючи на це, в результаті значної роботи підготовлені ринково зорієнтовані проекти законів України. Проте проект Закону України «Про ринок земель», який є основою формування такого ринку, залишається на стадії розгляду і прийняття у Верховній Раді України.

Отже, вивчення наукових джерел земельного та інших галузей права показує, що в Україні за роки незалежності так і не врегульоване проблема щодо законодавчого визначення поняття «земля». Також чинне законодавство не закріплює природну ознаку землі, а саме її нерухомість. Також наявність істотних колізій між правовими нормами Конституції України та перехідними положеннями Конституції України призводить до неефективного регулювання земельних відносин. Це потребує подальшого розвитку українського законодавства з метою більш ефективної реалізації фізичними та юридичним особами своїх прав та свобод.

Висновки до розділу 1

Земля є особливим об'єктом земельних відносин через своє природне походження та її значення в житті людини і суспільства; також земля є інтегрованим та диференційованим об'єктом земельних відносин. Найбільш поширеними видами об'єктів земельних відносин визнано землі як загальний та земельну ділянку як безпосередній об'єкт земельних відносин. До характерних особливостей землі порівняно з іншими засобами виробництва, належать її просторова обмеженість, постійність місцезнаходження і незамінність.

Процес еволюції земельних відносин, започаткований під виглядом селянської реформи, зводився до інтересів поміщиків, сутність яких полягала в одержанні побільших прибутків. Шлях до відновлення в Україні права власності на землю відбувався через створення механізмів правового й економічного регулювання, з позиції правлячих режимів.

Нормативною базою для здійснення земельних відносин в нашій країні є закони, укази Президента України та нормативно–правові акти органів влади й місцевого самоврядування. Прийнято ряд нормативно–правових актів, які законодавчі акти відіграли важливе значення у процесі трансформації земельних відносин. Центральним законом є Земельний кодекс України. До числа найбільш важливих положень законодавства у сфері земельних відносин в Україні відносяться: визнання приватної, державної і комунальної форм власності на землю; закріплення права власності фізичних і юридичних осіб на землю; визначення переліку земельних ділянок державної і комунальної власності, що не можуть передаватися у приватну власність; розширення кола суб'єктів права приватної власності, що можуть набувати у власність земельні ділянки несільськогосподарського призначення; заборона на придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення іноземними фізичними і юридичними особами та особами без громадянства; закріплення способів і механізмів придбання громадянами й юридичними особами земельних ділянок у приватну власність; встановлення максимальних розмірів земельних ділянок, що можуть бути безоплатно приватизовані громадянами України, та ін.

РОЗДІЛ 2

ДОСЛІДЖЕННЯ ОСОБЛИВОСТЕЙ РЕФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ

2.1. Сучасний стан реформування земельних відносин в Україні

Конституція України, виходячи з незамінності землі як природного ресурсу, цілком закономірно визнала її основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Як відомо, 2/3 загальної площі сільськогосподарських угідь України мають чорноземні ґрунти, які за рівнем природної родючості є одними з найкращих. Чорноземи нашої країни становлять 8,7% усіх чорноземів світу [1]. Держава має унікальний земельно-ресурсний потенціал, ощадливе, ефективне, раціональне й екологічнобезпечне використання та охорона якого є в сучасних умовах однією з найактуальніших проблем національної безпеки держави.

Розпочата 15 березня 1991 р. земельна реформа стала однією з найскладніших суспільних змін, що відбуваються в Україні після набуття незалежності. Вона є одним із найважливіших напрямів соціально-економічної політики держави. Реформування стосується, насамперед, питань власності на землю, тобто володіння, користування і розпорядження земельними ресурсами. Загальновідомо, що без реального власника немає і дійсного інтересу, немає відповідальності і справедливості, немає впевненості у майбутньому.

Прийняття у 1992 р. нової редакції Земельного кодексу України заклало правові передумови для отримання громадянами у приватну власність земельних ділянок, що були надані у користування для: ведення особистого підсобного господарства; будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель (присадибна ділянка); садівництва; дачного і гаражного будівництва. Громадянам України, які не мали земельних ділянок, надавалася можливість отримати їх у приватну власність завдяки вільним землям [36].

Фактично право на приватизацію земельних ділянок з'явилося у 15,5 млн громадян України [69]. Декретом Кабінету Міністрів України від 26.12.1992 р.

«Про приватизацію земельних ділянок» було доручено сільським, селищним, міським радам народних депутатів забезпечити передачу громадянам України у приватну власність відповідних земельних ділянок.

Однією із перших спроб правового врегулювання приватизації інших земельних ділянок несільськогосподарського призначення став Указ Президента України від 29.12.1993 р. «Про приватизацію автозаправних станцій, що реалізують пально-мастильні матеріали виключно населенню». Згідно з Указом Президента України від 19.01.1999 р. «Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення» приватизації підлягали земельні ділянки, на яких були об'єкти нерухомого майна, у тому числі об'єкти незавершеного будівництва та законсервовані об'єкти, що були приватизовані відповідно до законодавства України [51, с. 103-104].

За Законом України від 14.09.2000 р. «Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва» покупці об'єктів незавершеного будівництва отримали право на придбання у приватну власність разом з цими об'єктами і земельних ділянок, відведених під забудову.

З метою стимулювання орендних земельних відносин та визначення загальних засад набуття, реалізації і припинення права на оренду земельної ділянки був прийнятий Закон України від 06.10.1998 р. «Про оренду землі» [29]. У подальшому цей закон був викладений у новій редакції від 02.10.2003 р. За наявності заборони на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що виділялися в натурі як земельні частки (паї), оренда стала основним інструментом сільськогосподарського землекористування.

За період, що пройшов з початку реформи, ліквідовано монополію держави на земельну власність, сформовано приватну власність на землю, запроваджено платність землекористування, упорядковано структуру сільськогосподарського виробництва та створено нові агроформування, почав діяти ринок земель, створено систему ринкового земельного законодавства [38, с. 61]. У ході земельної реформи здійснено безпрецедентну соціальну акцію – у власність населення безоплатно передано майже 30 млн га землі, вартість якої за сучасною нормативною грошовою оцінкою сягає 800 млрд грн. [53]. Значну

роботу проведено щодо реформування міського землекористування, включення земель у межах міст в оборот, організації ринку міських земель.

Сьогодні сільськогосподарські підприємства України ведуть господарську діяльність переважно на орендованих землях, частка яких у загальному землекористуванні становить понад 92%. У попередні роки договори оренди в основному уклалися із тими господарствами, де отримано земельні паї. Однак нині ця тенденція змінилася. Станом на 01.01.2017 р. близько 52% договорів оренди в Україні було укладено з іншими суб'єктами господарювання, які створюються у результаті ринкових трансформацій [41]. Терміни договорів оренди різні, але у переважній більшості вони укладаються на 6-10 років, тобто домінує середньострокова оренда (близько 46%) [47]. Зростає частка довгострокової оренди – понад 10 років (15%) [58]. Поступово скорочується кількість договорів, укладених строком до 5 років. Майже не залишилось договорів оренди, укладених строком на 1-3 роки (3%) (табл. 2.1).

Таблиця 2.1

Укладення договорів оренди за строком їхньої дії, % [47]

Показники	Станом на 1 січня		
	2001	2010	2017
На 1-3 роки	45,7	10,0	3,1
На 4-5 років	41,2	49,0	35,5
На 6-10 років	11,3	30,6	46,4
На більше ніж 10 років	1,8	10,4	15,0

Фактично у 2017 р. плата за оренду земельних паїв згідно з укладеними договорами оренди становила 2164 грн/га, або 2,9% їхньої нормативної грошової оцінки [47]. Слід зазначити, що передбачений чинним законодавством мінімальний рівень орендної плати (3% нормативної грошової оцінки земель) нині виплачують лише 7 областей України (рис. 2.1, 2.2).

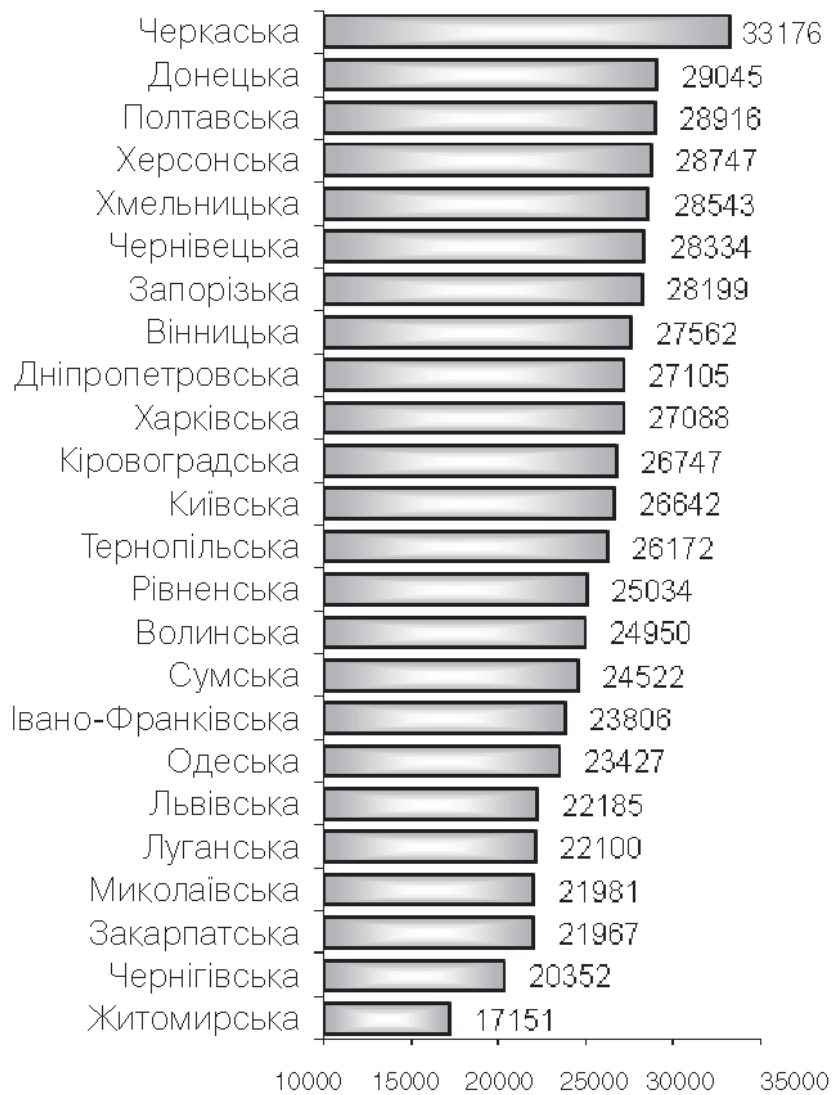


Рис. 2.1. Нормативна грошова оцінка орних земель України, грн/га (2017 р.) [55]

Частка орендної плати за земельні паї у структурі витрат на виробництво продукції рослинництва у сільськогосподарських підприємствах постійно зростає, досягнувши у 2017 р. 11,1%, тоді як на оплату праці з відрахуваннями припадає 9,3%, на амортизаційні відрахування – 6,0% [55, с. 89].

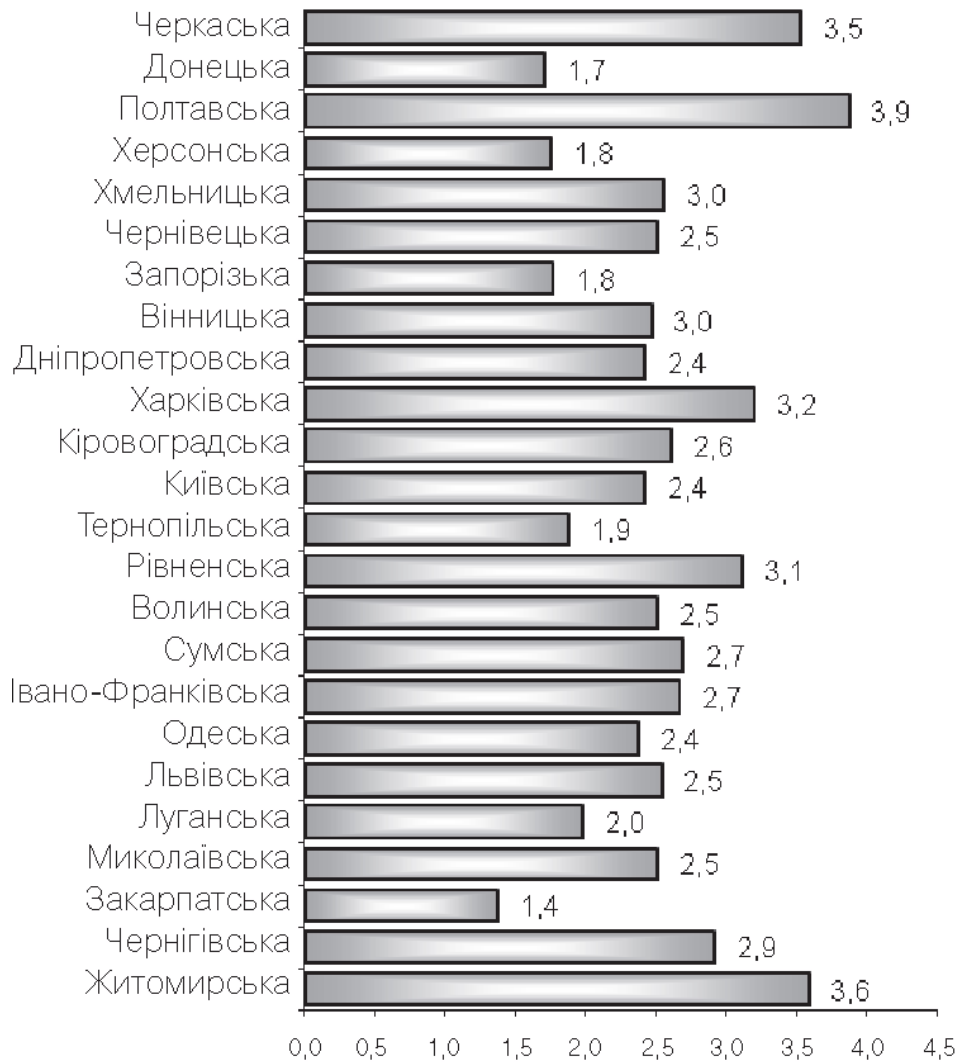


Рис. 2.2. Частка орендної плати за земельні паї від їхньої нормативної грошової оцінки, % (2017 р.) [55]

Найбільш поширеною формою розрахунку за орендовані земельні паї дотепер залишалась натуральна форма – 55%, тобто виплата здійснюється сільськогосподарською продукцією [67, с. 113]. У грошовій формі виплачується близько 42% орендних платежів (табл. 2.2).

Плата за оренду земельних ділянок і земельних часток
(паїв) в Україні [77]

Показники	Роки (станом на 1 січня)					
	2001		2010		2017	
	млн грн	%	млн грн	%	млн грн	%
Передбачено плати за договорами	1589	100	4547	100	11373	100
У тому числі: у грошовій формі	222	13,9	1120	24,6	4734	41,6
у натуральній формі (продукцією)	1230	77,4	3258	71,7	6336	55,7
у відробітковій (послуги)	138	8,7	169	3,7	301	2,6
Плата за 1 га на рік (грн)	140	х	260	х	664	х

Відповідно до Земельного кодексу України від 25.10.2001 р., право постійного користування земельною ділянкою обмежене лише підприємствами, установами та організаціями, що належать до державної або комунальної власності. Зважаючи на те, що наявність у землекористувача права постійного користування земельною ділянкою давала змогу зменшувати плату за землю, у подальшому коло осіб, які можуть користуватися ділянками на такому праві, було розширене і за станом на 2017 р. включає: громадські організації інвалідів України, їхні підприємства, установи та організації; релігійні організації України; ПАТ залізничного транспорту загального користування; вищі навчальні заклади незалежно від форми власності [36].

Відповідно до Цивільного кодексу України, законодавчо закріплено нові види речових прав користування земельними ділянками – суперфіцій та емфітевзис [79]. Зокрема, право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) можуть передаватися власником земельної ділянки іншій особі на підставі договору або заповіту. На відміну від оренди, згадані права користування земельною ділянкою можуть відчужуватися або передаватися землекористувачем у порядку спадкування.

До 1 січня 2013 р. (набрання чинності Закону України від 01.07.2004 р. «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [52]) суперфіцій та емфітевзис практично не застосовувалися як форми

землекористування внаслідок відсутності належного організаційно-правового механізму здійснення державної реєстрації таких прав. Нині вказані форми користування землею «поступово набирають популярності завдяки їхній гнучкості та незарегульованості, а також через можливість здійснювати відчуження права користування землею» [82, с. 193].

За період земельної реформи в Україні сформовано понад 20 окремих складових економічного механізму регулювання земельних відносин, які за спільністю предмета регулювання можуть бути об'єднані у вісім окремих груп:

1. Нормативна грошова оцінка земель, яка виконувала і продовжує виконувати важливі економічні функції у реформуванні й подальшому розвитку земельних відносин в Україні (особливу роль вона відіграла при проведенні паювання земель, переданих у колективну власність колективним сільськогосподарським підприємствам і організаціям; нині нормативна грошова оцінка необхідна для регулювання земельних відносин при передачі землі у власність, спадщину, під заставу, при даруванні, визначенні ставок земельного податку, розмірів орендної плати за передані в оренду земельні ділянки та земельні паї, втрат у сільськогосподарському виробництві у разі вилучення земельної ділянки для несільськогосподарських потреб, ціноутворенні тощо).

2. Ціноутворення на первинному ринку земель (встановлення ціни продажу земельних ділянок державної і комунальної власності та прав на них).

3. Платежі фіскального характеру (справляння плати за землю (земельного податку) та єдиного податку; справляння орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності).

4. Економічна відповідальність при використанні земель (відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам при вилученні (викупі) земельних ділянок; відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва; плата за встановлення земельного сервітуту).

5. Економічна відповідальність за порушення земельного законодавства (відшкодування шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу;

відшкодування збитків, завданих унаслідок непроведення робіт з рекультивації порушених земель; відшкодування шкоди, зумовленої забрудненням і засміченням земельних ресурсів через порушення природоохоронного законодавства; покарання за порушення земельного законодавства у формі штрафу – адміністративна та кримінальна відповідальність).

6. Економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель (надання податкових і кредитних пільг громадянам та юридичним особам, які здійснюють за власні кошти заходи, передбачені загальнодержавними та регіональними програмами використання і охорони земель; звільнення від плати за земельні ділянки, що перебувають у стадії сільськогосподарського освоєння або поліпшення їхнього стану згідно з державними та регіональними програмами; компенсація з бюджетних коштів зниження доходу власників землі та землекористувачів унаслідок тимчасової консервації деградованих і малопродуктивних земель, що стали такими не з їхньої вини; застосування прискореної амортизації основних фондів земле- і природоохоронного призначення; виділення коштів державного або місцевого бюджету громадянам та юридичним особам для відновлення попереднього стану земель, порушених не з їхньої вини).

7. Інфраструктурі витрати і трансакційні платежі (встановлення державних фіксованих цін (тарифів) на розроблення документації із землеустрою та проведення землеоціночних робіт, а також граничних розмірів плати з виконання землевпорядних робіт; справляння державного мита за посвідчення договорів відчуження земельних ділянок, договорів оренди (суборенди) земельних ділянок; надання платних (адміністративних) послуг державними органами земельних ресурсів).

8. Бюджетування у сфері земельної реформи та охорони земель (використання коштів за бюджетними програмами «Проведення земельної реформи» і «Збереження, відтворення та забезпечення раціонального використання земельних ресурсів»; використання коштів, що надійшли у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва) [54, с. 52-53].

Україна є однією із найбільших європейських країн, площа якої становить 60354,9 тис. га, або майже 6% території Європи, причому площа суші сягає 57928,5 тис. га, а площа територій, покритих поверхневими водами, – 2426,4 тис. га (табл. 2.3).

Таблиця 2.3

Земельні угіддя України та їхні зміни з 1990 р. [46]

Види основних земельних угідь	Площа земель на 01.11. 1990		Площа земель на 01.01. 2017		Зміни за період 1990-2017 рр. (+, -)
	усього, тис. га	% до загальної площі	усього, тис. га	% до загальної площі	
Сільськогосподарські землі	43634,	72,3	42731,	70,8	-903,0
У т.ч. сільськогосподарські угіддя	42030,	69,6	41511,	68,8	-518,6
з них: рілля	33570,	55,6	32531,	53,9	-
багаторічні насадження	1058,0	1,8	892,9	1,5	-165,1
природні кормові угіддя	7396,5	12,3	7848,3	13,0	451,8
перелоги	5,0	0,01	239,4	0,4	234,4
Інші сільськогосподарські землі	1604,2	2,7	1219,8	2,0	-384,4
Ліси та інші лісовкриті площі	10221,	17,0	10630,	17,6	408,8
Забудовані землі	566,6	0,9	2550,4	4,2	1983,8
Відкриті заболочені землі	916,1	1,5	982,6	1,6	66,5
Сухі відкриті землі з особливим рослинним покривом	32,1	0,1	17,9	0,0	-14,2
Відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом (кам'янисті місця, піски, яри, інші)	1492,7	2,5	1015,8	1,7	-476,9
Води (території, покриті поверхневими водами)	2435,1	4,0	2426,4	4,0	-8,7
Інші землі	1056,4	1,7	-	-	
Разом (територія) України	60355,	100	60354,	100	-0,1

Сільськогосподарські угіддя становлять близько 19% загально-європейських, у тому числі рілля – майже 27% [46]. Український показник площі сільськогосподарських угідь з розрахунку на душу населення є найвищим серед європейських країн – 0,9 га, в тому числі 0,7 га ріллі (проти середньо-європейських показників 0,44 і 0,25 га відповідно). Площа найбільш родючих ґрунтів – чорноземів становить, за різними оцінками, від 15,6 до 17,4 млн га [9]. Сільськогосподарські угіддя в різних регіонах країни характеризуються неоднаковим рівнем сільськогосподарського освоєння, при цьому основну частку в регіонах становить інтенсивно оброблювана рілля.

За час проведення земельної реформи відбулися значні зміни як у структурі земельного фонду за основними видами угідь, так і по основних землекористувачах та власниках землі. Зокрема, за основними видами угідь площа сільськогосподарських земель зменшилася від 42,0 млн га у 1990 р. до 41,5 млн га станом на 01.01.2015 р., тобто на 518,6 тис. га [40]. Причина цієї зміни зумовлена значним використанням земель для несільськогосподарських потреб, перш за все містобудівних.

Площа забудованих земель збільшилася: від 0,6 млн га станом на 01.11.1990 р. до 2,55 млн га станом на 01.01.2015 р., тобто на 2,0 млн га [77]. Зростання частки забудованих земель пов'язано з розширенням масштабів приватного будівництва поблизу великих міст, міських агломерацій, з активізацією житлового будівництва у багатьох містах України та розширенням меж великих міст.

Загальна площа лісовкритих земель зросла від 10,2 млн до 10,6 млн га, тобто на 408,8 тис. га. Враховуючи те, що в найближчій перспективі стимулюватиметься заліснення малопродуктивних угідь, частка лісів та лісовкритих площ зросте [51]. Це досить позитивний фактор, адже нарощуватиметься асиміляційний потенціал територій і зміцнюватиметься функціонування агроландшафтів.

Найбільш різючі зміни відбулися у розподілі земельного фонду за формами власності, що є прямим наслідком проведеної земельної реформи (табл. 2.4). Незважаючи на те, що Конституцією України закріплено лише три форми власності – приватну, державну та комунальну – незначні площі земель (55,8 тис. га) дотепер перебувають у колективній власності.

Таблиця 2.4

Зміни у розподілі земель фонду за формами власності [18]

Рік	Площа земель за формами власності, тис. га			
	державна	приватна	колективна	комунальна
1990	60354,8	-	-	-
1996	36310,5	1925,4	21118,9	-
2001	30166,5	29109,2	1079,1	-
2006	29595,6	30642,1	117,1	-
2009	29357,8	30920,1	76,9	-
2016	28877,3	31400,5	55,8	21,2

З набранням чинності Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» від 06.09.2012 р. №5245-VI землі державної й комунальної власності вважаються розмежованими. Станом на 01.01.2016 р. у комунальній власності налічується 21,2 тис. га земель [52, с. 193]. Це є свідченням того, що фактично процес розмежування земель державної й комунальної власності перебуває на початковому етапі. За експертними оцінками, площа цих земель має бути більшою, як мінімум, у 180 разів.

Реформування земельних відносин зумовило перерозподіл земель не лише за формами власності, а й за категоріями господарств. Так, у 2016 р. порівняно з 1990 р. зменшилась площа угідь у користуванні сільськогосподарських підприємств і збільшилась у господарствах населення. Нині у користуванні господарств населення є 38%, сільськогосподарських підприємств – 39% площі сільськогосподарських угідь країни. У власності й користуванні фермерських господарств перебуває 4,2 млн га угідь, або 10% їхньої площі [67, с. 213-214].

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

2.2. Оцінка ефективності реформування земельних відносин в Україні

Земельна реформа є комплексом заходів, спрямованих на вирішення складних питань регулювання земельних відносин на основі раціонального, ефективного та сталого використання землі з метою гарантування громадянам, юридичним особам і територіальним громадам права власності на землю, формування прозорого механізму розподілу та обігу земельних ресурсів, ефективної системи державного управління землекористуванням.

Реформування земельних відносин почалося з моменту набуття Україною незалежності, тобто з 1991 року, внаслідок чого зміни у цих відносинах набули незворотного характеру. Розпочалося масове відведення власникам земельних часток (паїв) земельних ділянок в натурі та видача державних актів на право приватної власності на землю. У державі створено резервний фонд земель. Стрімкого розвитку набуло використання земель для ведення особистих підсобних господарств, садівництва і городництва. Запроваджуються економічні механізми регулювання земельних відносин. Проведено грошову оцінку сільськогосподарських угідь, також проводиться грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення, розроблено порядок проведення земельних аукціонів, запроваджено плату за землю.

За оцінками фахівців, частка земельних ресурсів у складі продуктивних сил держави становить у середньому понад 40%. Місткість територіального простору України за біокліматичним і землересурсним потенціалом достатня для нормального життя 150–160 млн осіб. Водночас у країні склався надзвичайно високий рівень освоєння життєвого простору: у господарське використання залучено понад 92% її території. Тільки близько 5 млн га (майже 8%) перебуває у природному стані (болота, озера, ріки, гори). За щільністю населення Україна наближається до середньоєвропейського рівня [54].

На 01.01.2017 р. земельний фонд України (дані Державного агентства земельних ресурсів України (форма № 6–зем) налічує 60354,9 тис. га, або майже 6 % від всієї території Європи, причому площа суші займає майже 96 %. З них сільськогосподарські землі становлять 42744,5 тис. га, або 70,82 %, у складі яких сільгоспугідь – 41525,8, або 68,80 % від площі держави, з яких – 32525,5 тис. га, або 53,89 % – припадає на рілля; 251,2 тис. га, або 0,42% – перелоги; 893,5 тис. га, або 1,48 % – багаторічні насадження; 2408,8 тис. га, або 3,99 % – сіножаті; 5446,8 тис. га, або 9,02 % – пасовища. Ліси та інші лісовкриті площі займають 10624,4 тис. га, або 17,6 % площі України, забудовані землі – 2542,6 тис. га, або 4,2 %; площа під внутрішніми водами займає 2422,9 тис. га, або 4,0 %, а також всі інші землі становлять 2020,5 тис. га, або 5,4 % [17].

В Україні проведені земельні реформування й аграрні перетворення стосувалися, в основному, земель сільськогосподарського призначення, які одночасно є просторово–територіальним ресурсом і основним засобом виробництва. Оскільки наявні ґрунти – це компоненти навколишнього середовища, тому акцентуємо увагу саме на цій категорії земель із різних позицій їх стану й функціональної приналежності.

Сільськогосподарські угіддя, які узгоджуються з наявністю ґрунтів і мають особливе значення для України, становлять близько 19 % загальноєвропейських, у т.ч. рілля – майже 27 %. Показник площі українських сільськогосподарських угідь у розрахунку на душу населення є найвищим серед європейських країн і становлять 0,9 га, в т.ч. 0,7 га ріллі (проти середньоєвропейських показників 0,44 і 0,25 га відповідно). Площа найбільш родючих ґрунтів – чорноземів в Україні становить, за різними оцінками, від 15,6 до 17,4 млн га, або близько 8 % від їх кількості у світі [22, с. 57].

Проте через нераціональне і безсистемне використання земель та недотримання декларативних вимог охорони ґрунтів в Україні відбувається не лише суттєве зниження їх природної родючості та постійна деградація, різноманітне забруднення і фізичне зменшення площ сільськогосподарських угідь, але й катастрофічне погіршення стану водозабезпечення і водорегулювання та руйнування самих екосистем і, як наслідок – життя й здоров'я людей. Прийняті численні законодавчі норми щодо охорони і раціонального використання землі і, особливо, ґрунтів, в Україні фактично не працюють.

Зокрема, науковці установи «Інститут охорони ґрунтів України» доводять, що згідно з результатами моніторингу шляхом проведення агрохімічної паспортизації земель сільськогосподарського призначення упродовж останніх двох десятиріч років спостерігається зниження родючості ґрунтів. За вказаний період її втрачено від 0,4 до 0,8 тонни з гектара, що в масштабах держави прирівнюється до збитків у розмірі 453,4 млрд. грн. При цьому для утворення 1 см родючого шару ґрунту в природних умовах необхідно 100 років. Від початку 90–х років ХХ століття щорічно фіксується від'ємний баланс усіх елементів живлення, особливо азоту й калію [83, с. 24].

Впродовж майже 20 років у Поліській і Лісостеповій зонах відбувається перманентний процес підкислення ґрунтів. Сьогодні площа ґрунтів з активним ступенем кислотності становить майже 4 мільйони гектарів, що на 300 тисяч гектарів більше, ніж було десять років тому. У Степовій зоні відбувається зворотний процес – підлуження. Нині зафіксовано 1,8 мільйона гектарів ґрунтів із сильно і дуже сильнолужною реакцією ґрунтового розчину, і їхня площа продовжує зростати. Також негативний результат людської діяльності – поширення ерозії ґрунтів. Унаслідок водної ерозії щорічно змивається близько 500 мільйонів тонн гумусу та близько одного мільйона тонн азоту, 0,7 мільйона тонн фосфору й понад 10 мільйонів тонн калію [701, с. 102-103].

Вказується, що основні причини зниження родючості ґрунтів – це порушення законів землеробства, невнесення органічних добрив, порушення структури посівних площ, а також невиконання більшості норм і положень законів щодо збереження ґрунтів та підвищення їх родючості. За даними Національного наукового центру «Інститут ґрунтознавства та агрохімії ім. О. Соколовського», приблизно 40% площі орних земель України переущільнені, еродовані угіддя (в основному рілля) становить 35 %. Ґрунти забруднюються відпрацьованими газами тракторів, комбайнів, автомобілів, мастилами та пальним, а також техногенними викидами промислових підприємств – кислотними опадами, важкими металами, радіонуклідами. Приблизно 17,7% – ґрунтів в Україні підкислені, 3,7% – підлужені та 2,8 % – засолені. Загальна площа техногенно–забруднених земель становить 20 % площі сільськогосподарських угідь [18, с. 122].

Використання та охорона земель є одним із пріоритетних напрямів державної політики у сфері природокористування, екологічної та продовольчої безпеки й охорони навколишнього природного середовища і є невід’ємною умовою збалансованого соціально-економічного розвитку країни. Територія України характеризується надзвичайно високим показником сільськогосподарської освоєності, що значно перевищує екологічно обґрунтовані межі. Навіть зі зниженням протягом досліджуваного періоду цей показник значно перевищує аналогічний показник більшості країн світу. Порівняно з

європейськими країнами, орні землі яких сягають 30-32% загальної площі, розораність українських земель – 53,8% [7, с. 39].

Нині спостерігається стійка тенденція погіршення якісного стану ґрунтів, зокрема зменшуються запаси гумусу, вміст поживних речовин, тривають процеси підкислення, засолення ґрунтів та ерозії, що зумовлює деградацію і опустелювання ґрунтового покриву. Протягом останніх 25 років середньозважений вміст гумусу зменшився на 0,22 відсоткового пункту і за результатами дев'ятого туру агрохімічного обстеження становив 3,14% [1].

Загострилася проблема щодо балансу поживних речовин (азоту, фосфору, калію). Щорічний винос поживних речовин з ґрунту на формування урожаю у 5 разів перевищує обсяги їхнього надходження. Навіть за існуючих урожаїв сільськогосподарських культур від'ємний баланс елементів живлення у землеробстві становить близько 100 кг/га, що зумовлено суттєвим зменшенням застосування добрив, недотриманням науково обґрунтованих сівозмін, а також неконтрольованим розвитком ерозійних процесів. За даними обстеження, площі орних земель, які мають підвищену кислотність, становлять 36% [17].

Значна частина орних земель зазнає згубного впливу водної і вітрової ерозій. Водної ерозії зазнають понад 13 млн га сільськогосподарських угідь, із них майже 11 млн га – орні землі. Найбільш критичними у цьому відношенні є Донецька, Одеська та Луганська області. Досить небезпечним явищем в окремі роки залишається вітрова ерозія (дефляція). Понад 50% орних земель України є дефляційно небезпечними, 12,4 млн га із яких зосереджено у степовій зоні. Крім того, значні площі земель зазнають спільної дії і водної, і вітрової ерозії. Прямий збиток від ерозії щороку становить близько 5 млрд дол., а побічний унаслідок втрати врожаю на еродованих ґрунтах – ще 1 млрд дол. [24].

Однак, не зважаючи на незадовільний екологічний стан земель, відбувається скорочення фінансування протиерозійних та ґрунтоохоронних заходів. Протягом 2009-2016 рр. обсяг коштів державного бюджету на виконання робіт з охорони земель порівняно з попередніми роками скоротився майже у 20 разів. За 2011 р. Державним бюджетом України на здійснення заходів з охорони земель передбачено 1404,6 тис. грн, з яких 99,3 тис. грн

використано на здійснення рекультивації 0,6 га порушених земель Сакського району АР Крим та 1304,5 тис. грн на погашення кредиторської заборгованості за минулі роки [39]. На 2012-2015 рр. виділення коштів на проведення робіт із збереження та відтворення земель, забезпечення їхнього раціонального використання державним бюджетом не передбачено, що практично унеможливорює здійснення необхідних заходів (табл. 2.5).

Таблиця 2.5

Динаміка здійснення заходів з охорони земель [39]

Заходи	Роки				
	1995	2000	2005	2010	2016
Будівництво протиерозійних гідротехнічних споруд, км: вали, вали-канави	135,2	9,3	3,6	4,1	0,0
вали-тераси	5,4	10,9	6,6	0,0	0,0
вали-дороги	16,2	2,2	1,1	0,1	0,0
Протиерозійні ставки (накопичувачі)	177	24,0	7,0	6,6	0,5
Водоскидні споруди, од.	51	18	2	12	3
Берегоукріплення, км	1,0	4,7	3,9	4,3	1,3
Залуження сильнодеградованої і забрудненої шкідливими речовинами ріллі, га	12785	14974	6341	1015	351,3
Рекультивація порушених земель, тис. га	8,4	3,7	2,1	0,5	0,6
Проведено вапнування ґрунтів, тис. га	286,6	23,9	41,7	73,2	97,8
Внесено вапнякового борошна та ін. вапнякових матеріалів, тис. т	1597,4	170	243	341	487,3
Проведено гіпсування ґрунтів, тис. га	18,1	5,1	2,7	4,4	6,2
Внесено гіпсу та інших гіпсовмісних порід, тис. т	79,2	27,0	12,1	23,4	22,5

Важливими у боротьбі з вітровою ерозією залишаються роботи із створення системи полезахисних лісових смуг та інших захисних насаджень. Нині площі захисних лісових насаджень становлять 1,4 млн га, у тому числі полезахисних лісосмуг – 447,3 тис. га. Фактично виконані обсяги робіт із створення полезахисних лісових смуг невідомі, оскільки наказом Державної служби статистики України від 06.02.2007 р. скасовано форму статистичної звітності 4-зем «Звіт про здійснення заходів із охорони земель». Повільними темпами проводяться роботи з консервації та рекультивації земель. Нині рекультивації потребує 144,5 тис. га [46, с. 231-232].

Незважаючи на те, що на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення діє мораторій (до прийняття Закону України «Про обіг земель

сільськогосподарського призначення», але не раніше 1 січня 2016 р., мораторій продовжений до 1 січня 2019 р.), спостерігається рух права на земельні частки (паї). Так, за весь період реформування 1,4 млн, або 20%, власників земельних паїв нотаріально посвідчили перехід права власності на земельний пай. Головним чином трансакції пов'язані із успадкуванням (91,8%). Однак зафіксовані випадки дарування (близько 7%), міни (0,2%) та продажу (1,0%), основну кількість яких укладено в період до 2005 р. (табл. 2.6).

Таблиця 2.6

Рух права на земельну частку (пай), посвідченого сертифікатом
(станом на початок року) [55]

Показник	2001		2005		2010		2017	
	Кількість	%	Кількість	%	Кількість	%	Кількість	%
Нотаріально посвідчені переходи права власності	425894	100	924533	100	1257462	100	1373780	100
У т.ч.: успадковано	324898	76,29	813956	88,04	1145073	91,06	1261129	91,80
подаровано	87565	20,56	95157	10,29	95503	7,59	95606	6,96
обмінано	754	0,17	2393	0,26	2760	0,22	2864	0,21
продано	12677	2,98	13027	1,41	14126	1,12	14181	1,03

Із 27,5 млн га розпайованих земель 62,2% передано в оренду, 17,4% приєднано до особистого селянського господарства (ОСГ) без створення юридичної особи в межах закону, 20,4% не використовується або використовується без належного документального оформлення [67, с. 125].

Порівняно з дореформним періодом, обсяги валового виробництва в господарствах населення зросли майже на 40%. Нині ними виробляється понад 90% картоплі, овочів та баштанних культур, 83 – плодів, ягід і винограду, 76 – молока, 98% – меду. Однак значні площі орних земель не залучені до господарського обробітку. Понад 2,2 млн га орних земель, що не обробляються, це дефльовані й еродовані землі (змиті) та землі із крутизною схилів понад 5° і більше. Їхня частка у площі орних земель становить 6,8% [71, с. 38]. З огляду на це їх необхідно вилучити із складу орних земель і перевести до інших видів угідь, зокрема під залуження, залісення чи для рекреації.

Ще однією вагомою причиною невикористання земель є відсутність або

низький рівень конкуренції на ринку оренди земель в окремих регіонах, що зумовлено малою родючістю ґрунтів, підвищеною кислотністю їх, забрудненістю значної території радіоактивними речовинами тощо. Особливо яскраво це простежується в поліських районах, де із загальної площі розпайованих земель 47% не передано в оренду та не приєднано до особистого селянського господарства. Зокрема, у Житомирській області частка таких земель сягає 52%, що є найвищим показником по Україні [77, с. 219].

Найбільша небезпека для довкілля – забруднення ґрунту радіонуклідами, важкими металами та пестицидами. У результаті радіоактивного забруднення активність ґрунтів значно змінилася. Радіоактивного забруднення в Україні в результаті аварії на Чорнобильській АЕС і подальшого поширення радіонуклідів зазнала територія площею понад 4,5 млн. га сільськогосподарських угідь. Через високий ступінь забруднення виведено з обігу 180 тис. гектарів сільськогосподарських угідь. У 30–кілометровій зоні із господарського обігу за 1986–1987 рр. виведено 58 тис. гектарів сільськогосподарських угідь, включаючи 33 тис. гектарів ріллі, а також 2,2 тис. га присадибних ділянок [1]. Найбільшого впливу радіації зазнали Житомирська, Рівненська та Київська області. Наявні дані Державного агентства земельних ресурсів України (форма № 6–зем), взяті за 2008–2016 рр., підтверджують зазначене (табл. 2.1).

Таблиця 2.7

Зміни в структурі земель сільськогосподарського призначення України
(2008 – 2016), тис. га [39]

Угіддя	2008	% до загальної площі	2012	% до загальної площі	2016 ± до 2008
Сільськогосподарські	42	71,15	4274	70,82	-198,1
в т. ч.: сільсьгосп. угіддя	41	69,13	4152	68,80	-196,4
з них: рілля	32	53,77	3252	53,89	73,6
перелоги (орні землі)	419,3	0,69	251,2	0,42	-168,1
багаторічні насадження	900,5	1,49	893,5	1,48	-7,0
сіножаті	2429,2	4,02	2408,	3,99	-20,4
пасовища	5521,3	9,15	5446,	9,02	-74,5
Інші	1220,4	2,02	1218,	2,02	-1,7

Досить кардинальні зміни порівняно з 1990 р. (до становлення незалежної держави) відбулися у розподілі земель за формами власності, що є прямим наслідком проведеної трансформації. На 1 січня 2016 р. (тут і надалі – до анексії АР Крим) площа земельного фонду за формами власності державного сектора (державна власність) становить 47,9 %, приватної власності – 52,0 %, недержавних сільськогосподарських підприємств (колективна власність) – лише 0,1 % (табл. 2.8), налічується 12,6 тис. га земель, які знаходяться у комунальній власності, в тому числі: 4,7 тис. га сільськогосподарських угідь. Із усіх земель держави в оренді знаходяться 21814,6 тис. га, в тому числі: сільськогосподарських угідь – 21142,2 тис. га, з них ріллі – 19026,9 тис. га [46].

Таблиця 2.8

Динаміка структури земельного фонду за формами власності
(з 01.01.1990 р. по 01.01.2016 р.) [46]

Роки (станом на 1 січня)	Загальна площа земель	Землі, які знаходяться у власності					
		державній		приватній		колективній	
		тис. га	%	тис. га	%	тис. га	%
1990	60354,8	60354,8	100	—	—	—	—
1996	60354,8	36310,5	60,2	1925,4	3,2	22118,	36,6
2006	60354,8	30166,5	50,0	29109,	48,2	1079,1	1,8
2011	60354,8	29595,6	49,0	30642,	50,8	117,1	0,2
2011	60354,8	29151,2	48,3	31140,	51,6	63,4	0,1
2016	60354,8	28886,0	47,9	31400,	52,0	55,8	0,1

Офіційні дані змін структури земельного фонду за формами власності починаючи з 1996 р. свідчать, що землі товарних земель сільськогосподарського призначення інтенсивно передавались у колективну власність й починалась їх розколективізація, а також приватизація земельних ділянок, що знаходились у користуванні громадян до 2014 р., коли в неприродний спосіб видали селянам державні акти на віртуальні паї (рис. 2.3).



Рис. 2.3. Зміни структури земельного фонду за формами власності впродовж 1996-2014 рр. (тис. га) [41]

Слід акцентувати увагу на тому, що в суспільстві небезпідставно поширюється думка про вибірковість та корупцію при наданні у приватну власність земельних ділянок лише окремим громадянам та віртуальному розпаюванні родючих земель селянам, які самостійно не можуть створювати ефективні приватні господарства, подібні до європейських. Адже відповідно до форми № 6–зем, складеної Державним агентством земельних ресурсів України на 01.01.2014 року, лише 25 млн громадян (58 %) надано землі у власність і в користування в кількості 20800,5 тис. га (34,5 %) загальної площі ділянок різного цільового призначення (багато з них одночасно мають різні за призначенням ділянки) від усіх земель України [56, с. 101].

Найгострішими проблемами земельного реформування на даний момент визнано:

- незавершеність економічних та правових відносин власності;
- недосконалість державного управління земельними ресурсами та землекористуванням, земельного законодавства та інфраструктури ринку земель, особливо земель сільськогосподарського призначення;

- нерозвиненість автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру, спрямованого на вирішення питань гарантій прав на землю, перерозподілу земель, землеустрою, диференційованого й повного оподаткування [70, с. 26-27].

До цього часу не сформовано механізмів вільного обігу земельних ділянок, а заходи земельної реформи не мають належного фінансового забезпечення. Є перепони на шляху еволюційного розвитку землеволодіння та землекористування, зокрема у формуванні на базі особистих підсобних і дрібних селянських (фермерських) господарств конкурентоспроможних, високорентабельних сільськогосподарських підприємств [15].

Вирішення питань регулювання земельних відносин у містах та інших населених пунктах, зокрема органами місцевого самоврядування, здійснюється без належного врахування соціально-економічного значення земель для створення сприятливого життєвого середовища, без широкого громадського обговорення питань землевідведення. Питома землеємність забудов у містах України у 1,5 – 3 рази поступається показникам у розвинутих країнах [37].

Практично припинено здійснення заходів щодо охорони земель, ґрунтових обстежень, визначення територій техногенного забруднення. Сільськогосподарські підприємства недостатньо забезпечені належними планово-картографічними матеріалами та інформацією про стан ґрунтів [19].

Отже, позитивні досягнення у здійсненні земельної реформи поки що не привели до радикального та ефективного оновлення сільськогосподарського виробництва, пожвавлення інвестиційних процесів в інших галузях виробництва, підвищення добробуту населення. В сучасних умовах необхідним є визначення основних напрямків подальшого реформування земельних відносин з метою забезпечення ефективного використання потенціалу земельних ресурсів України. Проблеми вдосконалення земельних відносин були й залишаються одними з найактуальніших і вирішальних, особливо при проведенні кардинальних соціально-економічних перетворень.

2.3. Проблемні аспекти та ризики реалізації земельної реформи в Україні

Відповідно до Постанови Верховної Ради України від 18 грудня 1990 р. №563-ХІІ (з наступними змінами) [60] основними завданнями земельної реформи було визначено: перерозподіл земель з одночасною передачею їх у приватну та колективну власність, а також у користування; створення умов для рівноправного розвитку різних форм господарювання на землі; формування багатокладної економіки; раціональне використання та охорона земель.

За період 1991-2000 рр. загальнодержавних або республіканських (Автономної Республіки Крим) чи обласних (міських) програм земельної реформи не розроблялося, хоч відповідні завдання встановлювалися. Основні напрями земельної реформи в Україні на 2001-2005 рр., що схвалені Указом Президента України від 30 травня 2001 р. [74], були єдиним загальнодержавним програмним документом, згідно з яким почалося систематичне розроблення регіональних програм. Особливістю Основних напрямів земельної реформи на 2001-2005 рр. є те, що в них розглянуто не лише питання реформування земельних відносин, а й більшість проблем державної політики у сфері регулювання земельних відносин взагалі (розвиток кредитування, справляння плати за землю, моніторинг, оцінка земель, організація контролю, удосконалення методичної бази тощо).

Після прийняття у жовтні 2001 р. Земельного кодексу України [36], який набрав чинності з 1 січня 2002 р., розроблено низку законодавчих актів, які в основному створили правове поле для регулювання земельних відносин і завершення земельної реформи. Однак не всі визначені ними завдання реалізовано. Широке коло питань щодо земельного реформування містять програмні документи Уряду та парламентської більшості. Програмою діяльності Кабінету Міністрів України, схваленою Постановою Верховної Ради України від 11 грудня 2014 р. №26-VIII, у розділі «Нова продовольча політика» передбачалася підготовка до проведення земельної реформи, яка включає:

- інвентаризацію та розмежування земель сільськогосподарського призначення державної, комунальної та приватної власності;

- удосконалення орендних відносин, монетизацію платежів, запровадження ефективних регуляторних механізмів для розвитку ринку землі;
- розроблення та сприяння прийняттю Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про оренду землі» щодо довгострокової оренди (2015 р.);
- формування бази даних Державного земельного кадастру (2018 р.) [50].

Більш широкий перелік заходів містить підрозділ «Земельна реформа» розд. «XI. Реформа сільського господарства» Коаліційної угоди депутатських фракцій Верховної Ради України, що прийнята наприкінці 2014 р. Крім розмежування земель, законодавчого врегулювання питань передачі у комунальну власність земель державної власності, розташованих за межами населених пунктів, важливе значення має запропоноване Угодою сприяння самоорганізації власників земельних ділянок (паїв) з метою консолідації земель. Своєчасність цієї пропозиції є надзвичайною. У системі заходів щодо створення умов для істотного підвищення рівня інвестиційної привабливості сільськогосподарського землекористування вона є визначальною.

Оцінюючи загальний рівень виконання, проблеми і ризики заходів земельної реформи, Л. Новаковський рекомендує виходити з наступних критеріїв:

а) реалізація завдань, визначених у 1990 р. згідно з Постановою ВРУ і розвинутих законами 1991-1992 рр. та Указами Президента 1994, 1995 і 1999рр. (приватизація земель, перерозподіл земельного фонду, формування комунальної власності, розвиток форм господарювання і багатокладності економіки, раціоналізація землекористування);

б) завершеність правової бази, організація системи управління реформою, визначення заходів землевпорядного та земельно-кадастрового забезпечення [54, с. 13-14].

З урахуванням проведеного аналізу, завершення земельної реформи вважаємо за необхідне пов'язати з вирішенням наступних питань: формування комунальної власності; забезпечення реалізації конституційних повноважень власників землі; консолідація земель сільськогосподарського призначення;

завершення формування правового поля, визначеного Земельним кодексом України; відновлення органу управління земельною реформою; зміна спрямованості землеустрою, удосконалення Державного земельного кадастру.

Важливими є проблеми забезпечення реального формування власності територіальних громад на землю, гарантування конституційних прав на землю фізичних та юридичних осіб. Розвиток системи землекористування Конституцією України (ст. 13) [47] визначено, що земля, інші природні ресурси держави є об'єктами права власності Українського народу. Від імені українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування. Конкретні повноваження вказаних органів встановлено Конституцією України та Земельним кодексом України. Зокрема, розпорядження землями державної власності здійснюють органи виконавчої влади, а землями комунальної власності – органи місцевого самоврядування.

Законом України від 06.09.2012 р. «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», який набрав чинності 1 січня 2013 р., встановлено, що з дня набрання чинності цим законом землі державної та комунальної власності в Україні вважаються розмежованими. Однак за станом на 1 січня 2015 р. згідно з державною статистичною звітністю, яку веде Держгеокадастр України, площа земель комунальної власності в країні становить лише 21,2 тис. га, а площа земель державної власності – 28877,3 тис. га [6].

Отже, землі державної та комунальної власності практично досі не розмежовано, оскільки площа земель територіальних громад сіл, селищ, міст повинна бути, принаймні, у 180 разів більшою.

Якщо Конституцією України встановлено, що органи державної влади та органи місцевого самоврядування здійснюють права власника (володіння, користування, розпорядження) в межах, визначених Конституцією, то законами передбачено, що право власності на землі державної та комунальної власності виникає лише після державної реєстрації цього права (ст. 126 Земельного кодексу України і ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень») [52, с. 135].

У зв'язку з відсутністю у державному та місцевому бюджетах коштів на проведення реєстрації речових прав на земельні ділянки державної та комунальної власності законом від 14.05.2013 р. №233-VII було встановлено, що рішення про передачу ділянок у власність або користування приймаються без здійснення державної реєстрації права держави чи територіальної громади на землю. Реєстрація права державної та комунальної власності за цим законом повинна провадитися одночасно з реєстрацією похідного речового права на земельні ділянки (постійне користування, оренда, емфітевзис, суперфіцій), крім випадків, передбачених законом.

Земельні ділянки комунальної власності, що передаються у власність або надаються в користування щороку, складають незначну площу земель у межах населених пунктів [11, с. 67]. Таким чином, реєстрація права територіальних громад на землю в повному обсязі у спосіб, що передбачений законом, потребує десятиріч часу, що є неприйнятним. Цю проблему слід розв'язати шляхом проведення інвентаризації відповідних земельних ділянок з унесенням її даних до кадастру впродовж 2-3 років.

Відповідно до Конституції України, право власності на землю гарантується. Це право набувається та реалізується виключно відповідно до закону. Володіння, користування і розпорядження землею є конституційним правом власника. Згідно ст. 41, «ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним. Примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності» [47]. Ураховуючи ці норми, слід мати на увазі, що відчужені у громадян для суспільних потреб земельні ділянки не можуть передаватися у власність іншим фізичним чи юридичним особам. Вони повинні стати власністю держави або територіальних громад, які репрезентують суспільні потреби або ж суспільну необхідність.

У випадках установлення обмежень на розпорядження приватною землею (мораторій, строки оренди, розмір орендної плати тощо) не завжди додержується один із принципів земельного законодавства щодо невтручання держави в здійснення громадянами, юридичними особами та територіальними

громадами своїх прав щодо володіння, користування і розпорядження землею, крім випадків, передбачених законом [5]. Важливо, щоб вказані випадки не перетворювались у правила, як це має місце наразі щодо купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення, розмірів орендної плати при передачі земельних ділянок, часток (паїв) громадянами в оренду тощо.

Право постійного користування земельною ділянкою, що встановлювалося для підприємств, установ і організацій державної та комунальної власності, які не можуть мати ділянки на праві власності, трансформувалося і діє для громадських організацій інвалідів, релігійних організацій, акціонерних товариств та навіть вищих навчальних закладів приватної форми власності [6, с. 92].

Потребують удосконалення правові норми щодо регулювання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови (договірні відносини, строки користування, відчуження, спадкування), визначення розмірів орендної плати за землю. Актуальним є розробка механізму діяльності землевласників і землекористувачів щодо охорони земель від деградації й виснаження родючості та законодавче розширення сфери застосування партнерських відносин між державою та територіальними громадами як власниками земель і суб'єктами підприємницької діяльності [14, с. 71].

На завершальному етапі земельної реформи зусилля повинні бути сконцентровані на захисті суспільних інтересів у процесі змін у системі землеволодіння і землекористування зі спрямуванням їх на гарантування доступу широкого кола сільських жителів до сільськогосподарських земель. Це потребує унормування широкого кола питань соціально-економічного характеру, а саме:

- збереження господарств сімейного типу як основи сільського укладу життя, хліборобської культури та виробництва безпечного продовольства;
- забезпечення доступу до землі як засобу існування значної частини сільського населення, яке формує основу сільських громад, відповідальних за локальні екосоціосистеми;

- забезпечення суспільства від негативних наслідків надурбанізації, знелюднення значних територій, соціальних проблем на ринку праці та деградації сільських територій;

- зниження рівня бідності та справедливості розподілу економічних вигод між різними соціальними групами населення від нарощення валового виробництва і експорту сільськогосподарської продукції і сировини [22, с. 163].

Використання земельних ділянок і земельних часток (паїв), що утворилися внаслідок паювання земель, на умовах оренди юридичними особами (агрохолдингами, фермерськими господарствами та ін.), зумовило серйозні недоліки у землекористуванні (несформованість землекористувань, черезсмужжя, знеособлення земельних ділянок власників тощо) і вимагає здійснення землевпорядних робіт щодо формування землекористувань та консолідації земель сільськогосподарського призначення.

Після визначення територіальних громад села, селища, міста одиницями адміністративно-територіального поділу буде можливим вирішити питання щодо визнання земель у межах територій громад комунальними землями (за винятком земель оборони, транспорту, енергетики, які залишаються державними) [37, с. 162].

Зростання рівня ефективності сільськогосподарського землекористування безпосередньо пов'язане з консолідацією земель, збільшенням земельних масивів, створенням екологічно стійкої структури агроландшафтів, дотриманням контурної організації території землекористування в умовах високого ризику прояву водно-ерозійних процесів, консервації деградованих, малопродуктивних та забруднених земель, а також дотриманням науково обґрунтованої структури посівних площ і сівозмін. Актуальним у цьому відношенні є розробка механізму державної підтримки запровадження протиерозійних заходів постійної дії (лісо- та лукомеліоративних і гідротехнічних), а також підвищення відповідальності землевласників та землекористувачів за виконання агротехнічних протиерозійних заходів, підтримання у належному стані елементів організації території.

Аналіз сучасного використання земельних ділянок і земельних часток (паїв) громадян на умовах оренди свідчить про те, що консолідація земель сільськогосподарського призначення може бути здійснена лише у разі наукового обґрунтування напрямів і шляхів розв'язання цієї проблеми [40].

Заходи з обміну земельних ділянок, збільшення паїв, визначення належності польових шляхів, лісосмуг, господарських будівель, які залишилися у колективній власності, як це передбачається окремими законопроектами, не вирішують основного питання консолідації – створення масивів і полів, які були б за своїм правовим статусом та розмірами інвестиційно привабливими для ведення сучасного сільськогосподарського виробництва.

Викуп земельних ділянок і паїв громадян та інші заходи з одержавлення земельного фонду як напрям консолідації, що пропонується окремими політичними силами, не пов'язуються з концепцією здійснюваної земельної реформи щодо приватизації земель. Крім того, це потребує значних коштів державного бюджету, яких не вистачає на інші цілі [47, с. 314].

Практика використання земель, поділених на земельні частки (паї) і зданих в оренду, свідчить про те, що вони у багатьох випадках обробляються як єдині масиви. Меж ділянок у натурі не існує, польових шляхів для доступу до конкретних ділянок також не організовано. В умовах, що фактично склалися, можливо ставити питання щодо створення масивів спільної часткової власності замість індивідуальних ділянок, які запроектовані, але не існують у натурі. Виходячи з конкретних умов та екологічних вимог, доцільно було б сформувати поля оптимальних розмірів на праві спільної часткової власності громадян, збільшивши розміри ділянок (часток) співвласників завдяки запроектованим, але не існуючим польовим дорогам, і оформляти договори оренди на кожне поле в цілому, а не на окремі ділянки (паї) громадян.

Особливо важливо вказане здійснити щодо земель, на яких відновлюється зрошуване землеробство. Одночасно слід вирішити питання щодо ділянок невитребуваних паїв, відумерлої спадщини та ділянок, які використовуються без договорів оренди [54, с. 39].

Право спільної часткової власності можна було б запровадити за добровільного об'єднання власниками належних їм земельних ділянок або земельних часток (паїв) відповідно до вимог ст. 87 і 88 Земельного кодексу України [36]. У разі незапровадження спільної часткової власності слід було б сформувати з часток (паїв) поля необхідних розмірів і в межах кожного поля організувати здачу в оренду кожної в цьому полі частки (ділянки) одному орендарю згідно з пропозиціями Коаліційної угоди Верховної Ради України.

Схеми формування землекористувань повинні містити обґрунтування меж сільськогосподарських підприємств (господарств), зонування їхньої території за видами використання, розміщення полів раціональних розмірів, у межах яких здійснюватимуться орендні відносини (індивідуальна або спільна часткова власність). Інформація вказаної схеми повинна вноситися до Державного земельного кадастру. Потрібно орієнтувати концептуальні підходи до консолідації земель відповідно до сучасної європейської практики [55, с. 362]. У процесі консолідації земель важливо усувати проблеми, викликані роздробленістю землі, не нав'язувати при цьому рішень, коли в цьому немає необхідності, а також якщо вони не підтримуються сільською громадою.

Відповідно до чинного законодавства обіг земель сільськогосподарського призначення у сучасних умовах провадиться шляхом приватизації земель, купівлі-продажу земельних ділянок, що використовуються для ведення садівництва, відчуження земельних ділянок для суспільних потреб і з мотивів суспільної необхідності, передачі земельних ділянок у спадщину, застави земельних ділянок, передачі земельних ділянок в оренду та використання на праві емфітевзису. Однак обіг частини земель сільськогосподарського призначення, що використовуються для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, заблокований через існування мораторію на їхнє відчуження (п.15 розд. X Земельного кодексу України [36]). Вказане зумовлює використання цих земель переважно на умовах оренди. Як відомо, ефективність використання при цьому знижується, оскільки орендар не зацікавлений у докорінному поліпшенні земель.

Неможливість відчуження земель також негативно впливає на кредитування сільськогосподарського виробництва, яке через свою ризикованість є недоступним взагалі або є занадто дорогим. Мораторій обмежує можливість консолідації земель, що подрібнені внаслідок проведення земельної реформи на земельні ділянки (паї) невеликого середнього розміру та формування інвестиційно-привабливих земельних масивів для ведення великотоварного виробництва [1]. Отже, конституційне право власності майже 7 млн. громадян тривалий час серйозно обмежується без будь-якої компенсації.

У суспільстві надзвичайно сильними є побоювання того, що зняття мораторію призведе до низки негативних наслідків, насамперед створення «латифундій» через скупку землі за безцінь великими інвесторами [43]. Натомість, зняття мораторію може дати змогу розширити свої земельні володіння невеликим фермерським господарствам. Хоча господарства дрібних фермерів, як правило, є менш ефективними порівняно з великими землевласниками. Такі виробники є набагато більш важливими для суспільства, оскільки саме вони забезпечують збереження поселенської мережі, більш рівномірний перерозподіл суспільного багатства та праці, сприяють покращанню соціальної структури сільських поселень.

Пропозиції щодо запровадження обігу права оренди землі як альтернативи зняттю мораторію не має належного обґрунтування. Чинним законодавством передбачено відчужуване право користування земельними ділянками для сільськогосподарських потреб – емфітевзис (ст. 407 Цивільного кодексу України [79]). Однак він не став дієвою альтернативою відчуженню і не дає можливості провести необхідну консолідацію подрібнених сільськогосподарських земель. З цих самих мотивів запровадження обігу прав оренди спотворює правову природу вказаного правового титулу і також не може розглядатися як альтернатива зняттю мораторію.

Отже, сподівання на радикальну зміну відношення до землі як до національного багатства, швидке формування ефективних власників, зацікавлених і спроможних раціонально використовувати сільськогосподарські угіддя, визнання землі капіталом та включення її вартості в економічний оборот

гальмуються низкою причин, які лежать у площині неврегульованих питань правового, організаційного, економічного та адміністративного характеру.

Реформування земельних відносин не позбавлено і низки інших недоліків. Особливо серйозні проблеми виникли при проведенні реформи з охороною земельного фонду. У процесі перерозподілу земель порушено сівозміни, подрібнено земельні масиви сільськогосподарських угідь, втрачено рубежі та елементи контурно-меліоративної організації території. Велике занепокоєння викликає той факт, що нові агроформування, створені на засадах орендних відносин, все ще практикують короткострокову оренду, яка зумовлює виснаження родючості ґрунтів, погіршує якісний стан земель.

Фактично право селян розпоряджатися своєю власністю обмежується не лише мораторієм на продаж власних земельних ділянок, а й на результати праці на землі. По суті, родючість ґрунтів, як фактор одержання сільськогосподарської продукції в цілому і додаткової вартості в процесі використання землі з урахуванням різниці в її якості, експлуатується іншими особами. Одне з основних завдань земельної реформи – раціональне використання та охорона земель – реалізується дуже повільно [69, с. 285].

З огляду на викладене назріла необхідність розроблення конкретної програми завершення реформування земельних відносин, зокрема формування комунальної власності на землю, розв'язання питань щодо охорони земельного фонду, розвитку ринку земель, зміни спрямованості землеустрою, реформування земельного кадастру, створення повноцінного правового поля для регулювання земельних відносин.

Висновки до розділу 2

Земельну реформу визначено як комплекс заходів, спрямованих на вирішення складних питань регулювання земельних відносин на основі раціонального, ефективного і сталого використання землі з метою гарантування громадянам, юридичним особам і територіальним громадам права власності на землю, формування прозорого механізму розподілу та обігу земельних ресурсів, ефективної системи державного управління землекористуванням.

Незважаючи на чинність мораторію, спостерігається рух права на земельні частки (паї). За період реформування 1,4 млн, або 20%, власників земельних паїв нотаріально посвідчили перехід права власності на земельний пай. Головним чином трансакції пов'язані із успадкуванням (91,8%). Із 27,5 млн га розпайованих земель 62,2% передано в оренду, 17,4% приєднано до особистого селянського господарства без створення юридичної особи, 20,4% земель використовується без належного документального оформлення.

Проблемами земельного реформування визнано: незавершеність економічних та правових відносин власності; недосконалість державного управління земельними ресурсами та землекористуванням, земельного законодавства й інфраструктури ринку земель; нерозвиненість автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру, спрямованого на вирішення питань гарантій прав на землю, перерозподілу земель, землеустрою, диференційованого й повного оподаткування. Позитивні досягнення у здійсненні земельної реформи не привели до ефективного оновлення сільськогосподарського виробництва, пожвавлення інвестиційних процесів в інших галузях виробництва, підвищення добробуту населення. Проблеми вдосконалення земельних відносин залишаються одними з найактуальніших при проведенні соціально-економічних перетворень.

РОЗДІЛ 3

НАПРЯМКИ І ПЕРСПЕКТИВИ РЕАЛІЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ В УКРАЇНІ

3.1. Зарубіжний досвід реформування земельних відносин та можливості його використання в Україні

Земля в сучасних умовах розглядається передусім як одна із важливих складових нагромадженого багатства домогосподарств, вигідною формою вкладання капіталу, захисту від інфляційних процесів нагромадженого грошового капіталу, як об'єкт успадкування, тобто як засіб певних майнових гарантій для майбутніх поколінь (як одна із складових сімейних цінностей).

Основними принципами політики Європейського Союзу стосовно власності на землю є забезпечення права на вільний рух капіталу, на відкриття та ведення приватного бізнесу. Тому у більшості країн-членів ЄС прямо виражених юридичних обмежень на володіння землею немає. Головний вплив юридичних обмежень на володіння землею полягає в обмеженні кількості потенційних покупців і конкуренції з боку попиту ринків продажу сільськогосподарських земель [2, с. 47].

У більшості країн існують ті чи інші обмеження на володіння землею сільськогосподарського призначення: пов'язані з розміром земельних ділянок – характерні для країн з перехідною економікою та для країн з обмеженою кількістю земельних ресурсів. Як правило, вони встановлюються на муніципальному або регіональному рівні: Угорщина – не більш 300 га (для фізичних та юридичних осіб), Румунія – не більш 200 га (для фізичних та юридичних осіб), Данія – не більше 30 га (потрібна фахова освіта та фермерський досвід), Корея – не більше 3 га (агрозона), зовні – 10 га, мінімум – 0,1 га, Японія – до 3 га (для Хоккайдо – до 12 га) [21, с. 136–137].

Структурні перетворення в земельній сфері країн Центральної та Східної Європи означали, насамперед ліквідацію колективної та державної власності на землі сільськогосподарського призначення. У більшості країн ЦСЄ цієї мети було досягнуто через реституцію прав власності на землі та створення

приватних сільськогосподарських підприємств (повернення прав власності колишнім власникам землі або їх спадкоємцям (Албанія, Болгарія, Чехія, Румунія, Словаччина, Словенія, Угорщина, Естонія, Литва, Латвія)).

Домінуючою моделлю використання сільськогосподарських земель у зазначених країнах, а частково і в Угорщині, сьогодні є ринково орієнтовані виробничі товариства, колишні державні сільськогосподарські підприємства, перетворені на товариства з правом господарської діяльності. Ці організації орендують сільськогосподарські землі у дрібних землевласників. Тому домінування крупних господарств у структурі користувачів сільськогосподарської землі тісно пов'язане з участю орендованих земель у загальній кількості сільськогосподарських земель у зазначеній країні [38, с. 109].

Подібне, наприклад, спостерігається в Словаччині та Чехії, де понад 90% загальної кількості земель становлять орендовані землі, а крупні господарства використовують понад 70% від всієї кількості сільськогосподарських земель (табл. 3.1). Позитивним є залагодження процесу трансформації власності, коли багато дрібних власників через брак фінансових ресурсів не можуть ефективно використовувати належні їм землі.

Таблиця 3.1

Структура землекористування в країнах Центральної та Східної Європи в 2016 році за типами підприємств [46]

Країна	Сімейні ферми		Корпоративні ферми	
	Частка в загальній площі сільськогосподарських земель, %	Середній розмір, га	Частка в загальній площі сільськогосподарських земель, %	Середній розмір, га
Болгарія	52	1	48	536
Чехія	28	20	72	937
Естонія	63	2	37	327
Угорщина	59	4	41	312
Латвія	90	12	10	297
Литва	89	4	11	483
Польща	87	8	13	
Румунія	55	2	45	274
Словаччина	12	42	88	1185
Словенія	94		6	

У східноєвропейських країнах, нових членах ЄС, збільшилася не тільки ціна землі, а й збільшився термін оренди землі. Тенденційним є те, що

більшість індивідуальних власників не займаються сільським господарством, тому інші орендарі Східної Європи, а також фермери, сільськогосподарські компанії використовують орендовану землю (табл. 3.2).

Таблиця 3.2

Частка приватного землеволодіння та середні ціни на землю в країнах Центральної та Східної Європи в 2016 році [55]

Країна	Загальна площа, тис. га	Частка сільсько-господарських земель, %	Частка приватної власності, %	Ціни на землю, євро/га
Угорщина	9 303	65,0	85,2	1600
Словаччина	4 903	48,5	76,5	1100
Польща	31 269	58,2	96,0	1580
Литва	6 530	53,4	63,3	386
Естонія	3 536	32,0	70,3	350
Латвія	6 459	28,7	90,3	430
Україна	60 370	69,1	72,4%	1 367

Характерною особливістю землекористування в країнах Центральної та Східної Європи є висока частка орних земель у структурі угідь, зокрема у Польщі (77,3 %), Угорщині (77,0 %) та Чехії (71,8 %).

Таблиця 3.3

Структура сільськогосподарських земель у країнах ЄС та Україні, тис. га [65]

Країна	Частка сільсько-господарських земель, %	Загальна площа, тис. га	Частка орних земель, %	Сіножаті, %	Пасовища, %	Багаторічні насадження, %
Чехія	54,2	4 273	71,8	22,7	0,6	4,9
Угорщина	63,1	5 867	77,0	18,1	3,2	1,7
Польща	59,1	16 899	77,3	21,1	1,6	–
Румунія	62,2	13 939	64,3	33,2	2,5	–
Словенія	24,9	486	35,1	58,7	6,1	–
Словаччина	49,7	2 438	58,8	36,2	1,9	3,1
ЄС-15	42,4	140 318	52,1	39,9	7,9	–
Україна	69,1	41 722	77,8	5,8	13,2	3,2

Накопичений досвід доводить, що концентрація орендованих земель у використанні крупних господарств гальмує створення приватного ринку землі.

У більшості країн регіону, де значною є частка орендованих земель (Чехія, Словаччина, Угорщина, Болгарія) або надлишок робочої сили в сільському господарстві (Албанія, частина Румунії) в обороті землі задіяно не більше як 2–5 % загальної кількості господарств.

Оренда землі в дрібних землевласників крупними господарствами пов'язана також з порівняно низькими ставками орендної плати, що сплачуються орендаторами. У Словаччині та Чехії вони є нижчими майже на 20–50% за ставки оренди між сільськогосподарськими виробниками. Часто через труднощі збуту продукції, крупні господарства практикують виплату орендних платежів натурою (Молдова, Словаччина) [76, с. 99].

Значною перешкодою розвитку земельного ринку в країнах ЦСЄ є також високі операційні витрати, пов'язані з купівлею – продажем землі, до яких входять нотаріальні, податкові та інші адміністративні збори. Дослідження, проведені в Болгарії, Литві і Румунії, свідчать, що зазначені витрати становлять від 10 % до 30 % вартості всієї трансакції. Найбільш поширеними перепонами виникнення приватної власності та ринку землі є неповні реєстри землі, відсутність розмежувань ділянок і не вирішення претензій на землі [80, с. 36].

У Румунії близько 4,5 млн. ділянок фізично не виділено з власності колективних господарств, тому ці ділянки не можуть залучатися до ринкового обігу чи бути основою забезпечення іпотечних кредитів, що виділяються їх власникам. У всіх країнах ЦСЄ існують правила, що регулюють принципи виділення ґрунтів, але, насправді, багато що залежить від доброї волі великого землевласника та його відносин з місцевою владою.

Крім того, стримуючим фактором у купівлі – продажу сільськогосподарських земель у країнах ЦСЄ є те, що після приєднання їх до Європейського Союзу діє заборона на продаж землі іноземцям. Зокрема, всім країнам Центральної та Східної Європи, які приєдналися до ЄС, було надано перехідний період, протягом якого вони можуть обмежити право іноземців щодо придбання сільськогосподарських земель [4, с. 210].

У Чехії, Естонії, Угорщині, Латвії, Литві, Словаччині, Болгарії та Румунії було встановлено семирічний перехідний період, протягом якого вони можуть

встановлювати обмеження для іноземних фізичних та юридичних осіб. Польщі перехідний період становить дванадцять років. У випадку виникнення значних негативних тенденцій на ринках сільсько–господарських земель зазначених країн, або загроз серйозного порушення, перехідний період може бути продовжений ще до 3 років. Обмеження на купівлю землі іноземцями призвело до виникнення у деяких країнах (Угорщина) «тіньових» незареєстрованих контрактів між іноземцями і місцевими власниками щодо придбання сільськогосподарських земель.

У сучасній моделі землекористування в Болгарії, Молдові та Угорщині близько половини від загальної кількості орендованих земель (у приватних дрібних землевласників), використовується господарствами організованими у формі товариств. Такий самий обсяг ґрунтів за невеликої частки оренди використовують сімейні ферми. Позитивним у оренді між сімейними фермами в Болгарії, Словаччині та Угорщині є факт, що орендарі є значно молодшими за орендодавців (у цих країнах середній вік осіб, що здають в оренду землю, перевищує 60 років). Проте структурні зміни в ЦСЄ докорінно відрізняються від європейських традицій, що склалися історично, де великі землевласники здають в оренду свої землі дрібним землекористувачам.

У країнах ЦСЄ, в яких трудові ресурси переважають земельні, і в результаті реформування власники отримали невеликі наділи землі (Албанія, частина Румунії) переважала практика фізичного виділення ґрунтів і виникнення приватних господарств. У країнах з протилежним співвідношенням земельних і трудових ресурсів (Росія, Україна) переважала практика видачі пайових сертифікатів на власність землі [11, с. 139].

У безпосередньому, реальному використанні сімейних господарств у Росії та Україні перебуває відповідно близько 13% і 18% сільсько–господарських земель, тоді як більшість земель використовується ринково орієнтованими колишніми колективними господарствами. На першому етапі реституції в Молдові видавалися виключно пайові сертифікати, а на другому – здійснено фізичний поділ ґрунтів, які отримало близько 80 % одержувачів

реституції. Зазначимо, що віртуальне право власності у вигляді пайових земельних сертифікатів не створює приватні господарства та ринок землі.

Одержувачами реституції прав власності в країнах ЦСЄ стали переважно спадкоємці власників ґрунтів, внаслідок чого земельні наділи отримали особи, котрі не мешкали в сільській місцевості або втратили свої зв'язки з сільським господарством. Реституція прав власності сільськогосподарських земель в Угорщині, Румунії, Литві, Латвії та Естонії охопила також міських пенсіонерів та інших осіб, які не були активно задіяні в сільському господарстві. У більшості випадків у них не було кваліфікації і бажання займатися сільськогосподарським виробництвом, і вони намагалися продати свою власність. Надлишок сільськогосподарських земель на ринку спровокував зниження цін і збільшення кількості необроблюваних земель. Така проблема особливо наочно спостерігалася в Латвії та Угорщині. Щоб протидіяти цим процесам, влада змушена була створювати органи, які займалися освоєнням таких земель (з цією метою в Угорщині в 2002 р. було створено Державний Земельний Фонд) або доручила реалізацію завдань щодо освоєння незадіяних земель існуючим органам влади (Латвія) [13, с. 134].

Проблема необроблюваних земель є надзвичайно актуальною сьогодні в Україні, оскільки станом на початок 2013 р. майже 1 млн. 430 тис. земельних паїв не використовується. З цієї кількості 98 695 власників паїв померли і немає спадкоємців. Ще понад 1 млн. осіб – ні самі не обробляють належну їм землю, ні в оренду нікому не здають. Як результат, в масштабах держави 4,8 млн. га не використовуються [18, с. 238].

У деяких країнах регіону (Албанія, Литва, Латвія, Естонія) на початковому етапі реформування виділялися землі членам сільськогосподарських виробничих товариств, працівникам державних сільськогосподарських підприємств або іншим особам, які були зацікавлені у веденні сільськогосподарського виробництва, але при цьому забули про можливі претензії на землі колишніх власників цієї землі. Такі претензії з'явилися на пізнішому етапі реалізації процесу реституції, що вимагало впровадження

дієвих законодавчих норм, які б враховували права колишніх власників на повернення власності.

Недосконалість ринків сільськогосподарських земель у досліджуваних країнах та незацікавленість суб'єктів аграрного ринку в участі в земельному обігу призвела до відсутності ринкових цін землі. Така ситуація змусила владу розробити принципи оцінки земель, яка б здійснювалася під час реституції, укладення умов оренди і визначення податкових платежів [5, с. 168].

Індивідуальна оцінка вартості сільськогосподарських земель у Литві, що перебували у державній власності, виконувалася спочатку на основі їх природної родючості. У подальшому запроваджувалося визначення ціни землі в процесі так званої «масової оцінки», що поділило територію країни на 1000 округів за вартістю землі. Масовий метод заснований на припущенні, що ґрунти з подібними якісними характеристиками, розташуванням і локальним попитом повинні мати однакову грошову вартість. Значно дорожча індивідуальна оцінка застосовується в спірних справах або на спеціальне запрошення сторін – учасників трансакції нерухомості.

У Чехії застосовуються офіційні ціни, які використовуються в процесі реституції, отримання спадщини, міни, визначення величини орендної плати і податкових зобов'язань. Формулу розрахунку офіційних цін розробив чеський Інститут Аграрної економіки і щорічно оновлює Міністерство Фінансів. Розрізняють 42 категорії офіційних цін. Підставами встановлення таких цін є кліматичні умови, облаштування території, а також якісні характеристики ґрунтів. Остаточну ціну землі визначає чистий прибуток, який можна отримати з даного типу землі у разі використання стандартного набору культур, що вирощуються і очікуваних коштів на їх вирощування.

У Словаччині також існує офіційна ціна землі, яка використовується з метою реституції, успадкування, визначення сільськогосподарського податку, укрупнення, охорони ґрунтів і встановлення орендної плати для Словацького Фонду Землі. Така ціна регулюється розпорядженням міністра фінансів і має становити 1,5% від оцінки сільськогосподарських земель за природно-економічними характеристиками. Проте середній показник по країні становить

2,5 % і рідко коли перевищує встановлений рівень. Виняток становлять випадки, коли в оренду здаються великі масиви землі й орендатор хоче заохотити власника [20, с. 157–158].

Нині ціни на сільськогосподарські землі в Словаччині визначаються дуже складно і хаотично. Існує кілька законних правил визначення ціни землі залежно від мети проведення оцінки. У випадку купівлі і продажу між фізичними і юридичними особами, ціна погоджується між договірними сторонами і вважається дійсною. Така договірна ціна не підлягає будь-якому іншому законному обмеженню і не залежить від вартості сільськогосподарських земельних ділянок, обчисленої експертом-оцінювачем відповідно до інших законних правил. Ринкові ціни на сільськогосподарські землі, незалежно від мети їх по дальшого використання, є вищими переважно в сільськогосподарських районах і районах з розвинутим туризмом. Загалом по країні ринкові ціни значною мірою коливаються і відрізняються від середньої офіційної ціни на землю.

В Угорщині ціни на землю набагато нижчі, ніж у ЄС загалом. Ціна на землю в країні залежить від якості ґрунту. Середня якість ґрунтів в Угорщині становить близько 19–22 ЗК/га. Близько 11,04 % сільськогосподарських земель (5,53 % орних земель) належить до найгіршої категорії й 6,51 % сільськогосподарських земель (8,66 % орних) – до кращої категорії. Землі кращої категорії переважно відведені для плантацій винограду, інших культур. Ціна землі у різних регіонах значно відрізняється і коливається від 1000 до 8000 євро/га в реальних операціях [38, с. 268].

Крім цін на сільськогосподарські землі, що встановлюються офіційно, практично в усіх країнах ЦСЄ діють досить організовані ринки землі, на яких і формуються ринкові ціни на землю. Створення таких ринків залежить, насамперед, від кількості приватних господарств, що формують попит на придбання сільськогосподарських земель.

Слід зауважити, що у багатьох країнах Європейського Союзу зв земельних відносинах застосовується пільгове оподаткування. Взагалі не

оподатковуються землі сільськогосподарського призначення, що стимулює розвиток сільського господарства (табл. 3.4).

Таблиця 3.4

Пільги з оподаткування земель сільськогосподарського призначення
в окремих країнах ЄС, 2015 р. [50]

Країна	Вид податкової пільги для земель сільськогосподарського призначення
Англія	Виключено оподаткування
Нідерланди	Виключено оподаткування
Данія	Базою оподаткування є ціна землі за кадастровим методом (преференційна оцінка)
Ірландія	Виключено оподаткування
Іспанія	Знижено ставку податку на 0,1% (від 0,4 до 0,3%)
Італія	Виключено оподаткування
Фінляндія	Базою оподаткування є ціна землі за кадастровим методом (преференційна оцінка)
Чехія	Виключено оподаткування
Швеція	Виключено оподаткування
Швейцарія	Виключено оподаткування

У країнах ЦСЄ формування земельних ринків для влади є відчутним викликом, який зумовлюється історичними і суспільними поглядами. Труднощі в реалізації цього завдання часто виявляються через встановлення періодів заборони для функціонування реституційних і регуляторних рішень. Це актуально і в Україні, де правовою основою функціонування ринку землі є Земельний кодекс, що вступив в дію з 1 січня 2002 р. Хоча Земельний кодекс і передбачає вільний обіг несільськогосподарських земель, однак на продаж сільськогосподарських земель триває мораторій і вони не можуть бути об'єктом купівлі–продажу [50, с. 114].

В інших країнах регіону перебіг процесу реституції також спричинив численні зміни. Наприклад, у Болгарії, Румунії, Албанії основною умовою функціонування ринку землі є поява досить численної групи економічно сильних приватних господарств. Однак, поява таких господарств потребує законодавчих та інституційних змін, які б регулювали функціонування ринку землі. Структурні зміни у сільському господарстві країн ЦСЄ тривають вже майже 20 років. Але найбільш імовірним є те, що побудова приватної моделі

сільського господарства і ринку землі в більшості країн ЦСЄ ще далека від завершення і потребує значно довшого часового періоду.

Україна, незважаючи на наявність найродючіших ґрунтів, м'якого та сприятливого для вирощування сільгоспкультур клімату та найбільшу площу землі в Європі (61 млн. га), має одну з найменших плату за землю та найнижчу ставку орендної плати за користування земельною ділянкою (табл. 3.5).

Таблиця 3.5

Порівняльна таблиця вартості землі та орендної плати країн Європи [57]

Країна	Вартість землі, \$	Ставка орендної плати, %	Країна	Вартість землі, \$	Ставка орендної плати, %
Німеччина	10791	2,8	Фінляндія	5290	5,1
Австрія	16784	1,9	Чехія	1211	4,1
Голландія	32697	1,7	Іспанія	9610	2,4
Естонія	335	6,0	Франція	4090	4,9
Польща	1479	5,1	Україна	9205	1,22

Це означає, що потрібно удосконалювати систему процесу оцінки землі та нормативно–правову базу. Поки не буде чітких визначень щодо оцінки за землі та правил щодо її розподілу, економічний потенціал землі буде залишатися недооціненим. Отже, виходячи з досвіду країн Центральної та Східної Європи у впровадженні ринку сільськогосподарських земель та встановленні плати за землю, пріоритетними цілями державної політики України у процесі формування земельного ринку мають бути наступні:

- забезпечення захисту прав власників (орендодавців) землі під час розподілу та використання земельних ділянок та виконання договорів;
- запобігання надмірного розпорощення сільськогосподарських угідь та раціоналізація землекористування;
- упровадження законодавчих обмежень на укладання «тіньових» контрактів щодо купівлі – продажу сільськогосподарських земель;
- удосконалення методики оцінки сільськогосподарських земель, яка враховувала б як природні, так і ринкові чинники;
- створення нормативно–правової бази та системи автоматизованого ведення державного земельного кадастру.

Реалізація зазначених пріоритетів сприятиме формуванню дієвого ринку сільськогосподарських земель в Україні, розвитку відповідної інфраструктури, що поліпшить продуктивність сільськогосподарського виробництва та зміцнить конкурентоспроможність вітчизняного АПК на регіональних та світових ринках. Важливо розширювати вивчення та оцінку сучасної практики функціонування ринків сільськогосподарських земель у постсоціалістичних країнах, що дозволить враховувати як позитивні результати, так і можливі проблеми та перешкоди під час земельної реформи в Україні.

3.2. Шляхи та засоби реалізації земельної реформи в Україні

Світовий досвід земельних відносин змодлював систему, в якій ринкові відносини у сфері землекористування займають вагому складову сучасного розвитку. Сьогодні Україна здійснює певні заходи, щоб відповідати принципам міжнародної економічної інтеграції, що визначено Угодою про євроінтеграцію, яка передбачає гармонізацію ринкових відносин на умовах економічної ідентичності. Особливо це важливо для розкриття потенційних можливостей вітчизняного сільського господарства, де землі сільськогосподарського призначення повинні виступати найвагомим не тільки виробничим, а й економічним фактором конкурентного розвитку аграрної економіки.

Крім того, на сьогодні стає очевидним, що земельні сільськогосподарські ресурси України набувають важливого стратегічного значення не лише для задоволення національних інтересів, але і для світового співтовариства з метою розв'язання глобальних проблем продовольчого забезпечення. Однак розвиток ринкових земельних відносин в Україні поки що залишається найбільш законсервованим, що порушує системність та комплексність ринкових перетворень, гальмує дію взаємопов'язаних синергетичних чинників розвитку аграрної сфери. Разом з іншими негативними факторами такі системні неузгодженості стримують розвиток не тільки сільського господарства, але й є

гальмом для вирішення соціально-економічних проблем сільського населення, спричиняють занепад сільських територій [56, с. 41].

На сьогодні бачення розвитку ринкових земельних відносин окремими політиками і деякими аграрниками в основному сконцентровано на купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення. На думку багатьох учених [1; 12; 46; 49; 53 та ін.], такі погляди не тільки залишають поза увагою вирішення сучасних прогресуючих проблем, пов'язаних з охороною земель, збереженням родючості ґрунтів, оптимізацією землекористування, надмірною розораністю, згортанням меліорації, недотриманням сівозмін, нераціональною концентрацією земель в окремих виробників, екологізацією виробництва та ряду інших прихованих, а можливо, й віддалених негативних тенденцій, але й унеможливають використання земельного капіталу як фактору для вирішення зазначених проблем щодо стану земель і розвитку аграрної економіки через банківські механізми земельної іпотеки, привабливості інвестування, розвитку партнерської діяльності, фондового ринку, співпраці із фінансовими посередниками, зміни неефективних власників і користувачів земельних ділянок, удосконалення орендних відносин тощо.

Заслуговує значно більшої уваги врахування гуманітарної сторони розвитку ринкових земельних відносин – створення додаткових робочих місць, припинення вимирання українських сіл, деградації сільського населення, гарантування правового захисту економічних інтересів селян-власників земельних ділянок, взагалі вирівнювання умов життєдіяльності сільського і міського населення, на чому постійно наголошують політики протягом усіх років незалежності України [65, с. 144]. З часом набуває все більшого усвідомлення того, що тільки розвинена аграрна економіка та заможне селянство спроможні зберегти унікальну сільську поселенську мережу України, національні традиції, культуру і духовні цінності.

Сьогодні, одночасно з відміною податкових пільг вводяться нові обтяжливі податки, до мінімуму зведено пряму державну підтримку сільського господарства, практично унеможливлено його кредитування, не забезпечується ведення виробництва на інвестиційно-інноваційній основі, що уже найближчим

часом негативно позначиться на галузі з уповільненим оборотом капіталу. В таких умовах слід активно розвивати ринкові механізми фінансового забезпечення з використанням капіталізації сільського господарства, в іншому разі джерелом поповнення фінансових ресурсів для розвитку аграрного сектору залишається підвищення цін на сільгосппродукцію, що провокуватиме не тільки інфляцію, але і формуватиме замкнуте коло консервації проблем.

За різними оцінками, поглиблення більшості зазначених негативних тенденцій уже наближається до критичної межі, що вимагає від держави термінового комплексного вирішення проблем сільського розвитку, значна частина яких пов'язана із ринковими земельними відносинами [72, с. 93].

Досвід розвинених країн, сучасні тенденції розвитку сільського господарства та сільських територій України вказують, що запровадженню ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення повинно передувати створення сприятливих умов для розвитку аграрної економіки, особливо в питаннях зваженого оподаткування, ефективних ринкових механізмів державної підтримки аграрного підприємництва, іпотечного кредитування, формування ринкової інфраструктури, недопущення монопольних проявів, суттєвого обмеження тінізації аграрного ринку, максимального сприяння розвитку виробничої й обслуговуючої кооперації, страхування сільськогосподарських ризиків та інших складових ринкового розвитку. Одночасно особливої уваги вимагає застосування жорстких механізмів державного регулювання з охорони й ефективного використання земель, посилення громадського контролю за ринковими відносинами та інших важливих чинників. Земельна реформа, її запровадження – це лише важлива складова загальної аграрної реформи, але вона повинно «лягти» як якісне насіння в добре підготовлений і збалансований поживними речовинами ґрунт. При порушенні принципів комплексного реформування, відсутності сприятливого економічного середовища для розвитку перш за все дрібних і середніх сільгоспвиробників, які повинні залишатися базовими елементами вітчизняної системи агропромислового виробництва, ринковий обіг земель як такий не зможе принести очікуваних позитивних результатів, як це вже

траплялося в історії України, скоріше, навпаки, поширюватимуться небажані тенденції, які в подальшому зупинити буде надзвичайно проблематично.

Зважаючи на загрози від невваженого запровадження ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення, виходячи із сучасних тенденцій земельних відносин дуже важливим вбачається пошук оптимальних рішень з урахуванням кращого світового досвіду та національних особливостей, із раціональним поєднанням ринкового і державного регулювання, недопущення спрощеного підходу до реалізації важливого етапу земельної реформи.

Метою земельної реформи, що здійснюється в Україні, має бути забезпечення ефективного використання та підвищення цінності земельних ресурсів, створення оптимальних умов для суттєвого збільшення соціального, інвестиційного і виробничого потенціалу землі, перетворення її у самостійний фактор економічного зростання. При цьому вважаємо, що розвиток земельних відносин повинен базуватися на таких принципах:

- непорушності права приватної власності на землю;
- включення землі у ринковий обіг;
- соціальної справедливості при перерозподілі земель державної та колективної власності;
- поєднання високої економічної ефективності та екологічної безпеки використання земель;
- узгодженості темпів і основних напрямків реформування земельних відносин та відносин в аграрному секторі економіки.

Основними напрямками державної політики у сфері регулювання земельних відносин, на нашу думку, повинні стати:

- 1) забезпечення подальшого розвитку відносин власності на землю;
- 2) удосконалення земельних відносин у сільськогосподарському виробництві;
- 3) реформування земельних відносин у містах та інших населених пунктах;
- 4) розвиток ринку земель;

- 5) подальший розвиток кредитування під заставу землі, у тому числі іпотечного кредитування;
- 6) удосконалення порядку справляння плати за землю;
- 7) удосконалення моніторингу та оцінки земель;
- 8) землевпорядне забезпечення проведення земельної реформи;
- 9) підвищення державного управління земельними ресурсами;
- 10) поліпшення організації контролю за використанням земель;
- 11) удосконалення нормативно-правової і методичної бази розвитку земельних відносин.

Загалом гальмування земельної реформи не дало можливості задіяти найважливіші ринкові чинники конкурентного розвитку сільського господарства, ефективного його інтегрування до світової продовольчої системи на умовах економічної сумісності (табл. 3.6).

Таблиця 3.6

Базові чинники конкурентного розвитку сільського господарства, незадіяні через незавершеність земельної реформи [78]

№	Чинники
1	Розвиток приватної ініціативи, надання селянам виключного права самостійного розпорядження власністю на землю
2	Впровадження земельно-іпотечного кредитування
3	Кооперація, інтеграція, організація спільної підприємницької діяльності
4	Унормування діяльності великотоварних сільгоспвиробників
5	Землевпорядкування, охорона земель, збереження родючості ґрунтів, екологізація виробництва
6	Привабливість інвестування, розвиток фондового ринку, міжнародне співробітництво на умовах економічної сумісності

Вказані негативні тенденції із станом земель сільськогосподарського призначення переконливо вказують на недосформованість державної стратегії та незадовільне інституційне забезпечення розвитку земельної реформи на ринкових принципах. На переконання більшості вчених, у сучасних умовах продовження земельної реформи в Україні на ринкових принципах, яка фокусує сукупність найважливіших відносин у сільському господарстві, може забезпечити очікувану результативність лише за умови системного і комплексного вирішення питань політичної підтримки, підпорядкування всіх

взаємопов'язаних соціально-економічних складових державного та ринкового регулювання стратегічній меті – конкурентному розвитку аграрного сектору економіки та сільських територій (табл. 3.7).

Таблиця 3.7

Дорожня карта основних напрямків завершення земельної реформи [17]

№	Напрями
1	Проведення суцільної інвентаризації, видача на всі земельні ділянки право-встановлюючих документів, завершення формування державного земельного податку
2	Встановлення жорстких обмежень щодо купівлі-продажу земель, пріоритетності покупців та орендарів
3	Надання прав місцевим територіальним громадам у питаннях концентрації земель та контролю за земельними відносинами на відповідних територіях, укладення «соціальних» договорів із виробниками щодо створення додаткових робочих місць та участь у розвитку сільських територій
4	Побудова системи земельно-іпотечного кредитування, удосконалення оподаткування та інших складових економічних відносин в аграрній сфері
5	Конкретизація механізмів державного регулювання з організації землевпорядкування, охорони земель, збереження родючості ґрунтів, територіального планування, консолідації та вимог щодо ефективного використання земель
6	Перегляд повноважень центральних та місцевих органів влади з організації земельних відносин і розвитку сільських територій, підпорядкування центрального органу виконавчої влади з регулювання земельних відносин Кабінету Міністрів України
7	Ухвалення законодавчого акта, який в комплексі регулюватиме ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення, створення сприятливих умов для функціонування сільськогосподарських виробників та розвитку сільських територій

Цілком об'єктивним є те, що аграрний сектор економіки, навіть у сучасних складних політичних і економічних умовах, забезпечує позитивну динаміку розвитку, і тому заслуговує на адекватну протекціоністську політику держави, в т.ч. для бюджетної підтримки малозабезпечених верств населення у придбанні продуктів харчування, як це зроблено через субсидування населення на часткову компенсацію вартості тарифів за комунальні послуги шляхом виділення величезних обсягів коштів із державного бюджету. Але при цьому аграрний сектор забезпечить не тільки стабільну продовольчу безпеку, але й збільшення сплати податків, надходження валюти від нарощування експорту, вирішення соціальних проблем на селі.

Програма дій у сфері розвитку відносин власності на землю та форм господарювання потребує розробки та прийняття низки законів України. Це, зокрема, стосується закону про неприбуткові виробничі селянські об'єднання

для врегулювання організаційно-правових механізмів створення землеволодінь сімейних (родинних) ферм. Дуже важливою наразі є активізація процесу функціонування системи кредитування селян. Особливої уваги потребує створення такого нового для України інституту, як система сільських товариств з регулювання обороту земель сільськогосподарського призначення. Залишається актуальною і проблема подальшого удосконалення орендних відносин у сільському землекористуванні [18, с. 314].

Завершення формування правового поля для регулювання земельних відносин потребує прийняття Закону України «Про Загальнодержавну програму використання та охорони земель на 2016-2025рр.». Розроблення загальнодержавних програм використання та охорони земель передбачено ст. 177 Земельного кодексу України. Законом України від 19 червня 2003 р. «Про охорону земель» Кабінетові Міністрів України доручалося подати на розгляд Верховної Ради України проект Закону України «Про Загальнодержавну програму використання та охорони земель». Цей законопроект було подано 5 липня 2004 р. Одночасно з ним Кабінет Міністрів України подав проект закону «Про національну програму охорони родючості ґрунтів». З огляду на те, що зазначені законопроекти не були узгоджені між собою, Кабінетові Міністрів України було доручено об'єднати їх і внести як єдиний законопроект на розгляд Верховної Ради України. Відповідно до рекомендацій парламентських слухань «Сучасний стан та перспективи розвитку земельних відносин в Україні» Кабінетові Міністрів України було запропоновано надати цю Програму ще до 1 січня 2006 р. Однак до цього часу вона не була подана.

Не прийнято і Державну цільову програму розвитку земельних відносин до 2020 р., концепцію якої було схвалено Кабінетом Міністрів України ще 17 червня 2009 р. Законом України «Про Державний земельний кадастр» від 7 липня 2011 р. Кабінетові Міністрів України доручалося у шестимісячний строк розробити та затвердити вказану програму. Цей строк закінчився у лютому 2012 р. Таким чином, земля як основне національне багатство держави, на відміну від інших природних ресурсів, не має ні Загальнодержавної програми використання та охорони, ні програми розвитку земельних відносин.

Кабінет Міністрів України розпорядженням від 22 жовтня 2014 р. №1024 схвалив Концепцію боротьби з деградацією земель та опустелюванням [64]. Концепція охоплює період 2015-2020 рр., по суті, є першим конкретним програмним документом з охорони земельного фонду і заслуговує на всіляку підтримку. Важливо розробити програму, яка охоплювала б і питання використання земель, мала більший строк реалізації та реально підтверджувала, що земля дійсно є основним національним багатством.

Важливо здійснити законодавче врегулювання повноважень органів державної влади і органів місцевого самоврядування у сфері земельних відносин у зв'язку з децентралізацією влади та реформуванням місцевого самоврядування. У зв'язку з прийняттям Постанови Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2014 р. №442 «Про оптимізацію системи центральних органів виконавчої влади» на Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України покладено повноваження щодо формування державної політики у сфері земельних відносин, за виключенням повноважень з формування земельної політики щодо земель сільсько-господарського призначення, використання та охорони вказаних земель. Державне агентство земельних ресурсів перетворено в Державну службу з питань геодезії, картографії та кадастру, Державна інспекція сільського господарства ліквідована, а її функції щодо здійснення контролю за використанням та охороною земель передано Державній екологічній інспекції.

Актуальним у цьому відношенні є створення Державної служби моніторингу земель та охорони ґрунтів. Одним з першочергових завдань цього органу має стати організація і виконання великомасштабного обстеження ґрунтів, а також створення системи інформаційно-консультативного забезпечення раціонального використання земель та охорони ґрунтів.

Ураховуючи викладене, необхідно внести зміни у чинне законодавство, встановивши повноваження у сфері земельних відносин Мінрегіону, змінити повноваження Мінагрополітики, уточнити повноваження Держгеокадастру та Державної екологічної інспекції. Метою всіх цих структурних перетворень має стати створення єдиної державної структури, яка б несла повну

відповідальність за стан земель, особливо сільськогосподарського призначення, що на пряму впливає на продовольчу безпеку держави.

Одночасно з указаним доцільно вирішити питання щодо віднесення земель сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів та інших земель, крім зайнятих об'єктами оборони, органів державної влади, державних підприємств тощо, до земель комунальної власності, передавши питання розпорядження ними в межах територій сільських, селищних, міських рад до повноважень цих рад [69, с. 321].

Центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, та його територіальні органи слід позбавити повноважень щодо передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності для всіх потреб у власність або у користування. Зазначені повноваження територіальні органи земельних ресурсів набули у неконституційний спосіб з 1 січня 2013 р. згідно з наказом Мінагрополітики від 25 січня 2013 р. №40, тоді як за Конституцією України (ст. 14) право власності на землю набувається і реалізується виключно відповідно до закону. Не було внесено і відповідних змін до ст.ст. 123 і 149 Земельного кодексу України.

Зміна системи регулювання земельних відносин, зумовлена реформуванням адміністративно-територіального поділу держави, децентралізацією влади та реформуванням місцевого самоврядування, зокрема запровадженням його повсюдності, вимагає зміни повноважень у галузі регулювання земельних відносин обласних, Київської і Севастопольської міських, районних, сільських, селищних, міських рад. Суттєво зміняться функції і органів виконавчої влади. Передусім до повноважень місцевих рад (ст.ст. 8, 9, 11, 12 ЗКУ) мають бути віднесені питання ведення земельного кадастру, розпорядження землями в межах територій відповідних рад і громад, здійснення самоврядного контролю землекористування на території громад і рад. У межах чисельності та витрат на утримання державних земельних органів слід ввести посади інженерів-землепорядників сільських і селищних громад, утворити районні та обласні відділи (управління) земельних ресурсів виконавчих органів рад. Повноваження

державних органів з питань регулювання земельних відносин мають бути приведені у відповідність до їхніх конституційних функцій.

Вважаємо, що важливим також є прийняття закону щодо обігу земель сільськогосподарського призначення. Відповідно до п.15 розд. X Земельного кодексу України, умовою зняття мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення є набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення. Необхідність встановлення спеціальних правил для ринку сільськогосподарських земель веде свій початок з моменту запровадження мораторію у 2001 р. Спочатку існування мораторію пов'язувалося з необхідністю прийняття нового Земельного кодексу України (прийнятий 25.10.2001 р.). Потім – з прийняттям законів про Державний земельний кадастр (прийнятий 07.07.2011 р.), про ринок земель, а пізніше – закону про обіг земель сільськогосподарського призначення.

Оскільки обіг земель здійснюється давно, законодавче врегулювання обігу сільськогосподарських земель не може пов'язуватися лише з припиненням або продовженням мораторію. Цей законодавчий акт необхідний для регулювання ринкового обігу вказаних земель взагалі. Зміст закону про обіг земель сільськогосподарського призначення, на нашу думку, має включати:

- заборону набувати землі сільськогосподарського призначення у власність для іноземців (така заборона витікає із вимог Конституції України (ст. 13) щодо землі – власності українського народу, а також передбачена законодавством – ст. 22, 81, 82 Земельного кодексу України);

- обмеження за площею земель, що можуть перебувати у власності однієї особи (такою площею згідно із Земельним кодексом України є ділянки до 100 га). Оскільки в Україні діє антимонопольне законодавство, воно повинно застосовуватися для регулювання надмірності концентрації земель;

- встановлення переважного права на придбання земель сільськогосподарського призначення громадянами, територіальними громадами, державою;

- можливість продажу земельних ділянок, передусім соціально незахищеними власниками земельних паїв (викупу їх державою і

територіальними громадами), а також придбання земельних ділянок селянськими та фермерськими господарствами для ведення сільськогосподарського виробництва.

Відносини щодо ринку земель сільськогосподарського призначення цілком можуть регулюватися загальними положеннями Цивільного кодексу України, які успішно регулюють оборот іншого нерухомого майна – будівель, споруд, земель несільськогосподарського призначення і навіть земель сільськогосподарського призначення, на які не поширюється дія мораторію.

Важливим є удосконалення системи управління землекористуванням. У структурі органів виконавчої влади доцільно відновити центральний орган із управління земельною реформою та регулювання земельних відносин, з координацією його діяльності безпосередньо Кабінетом Міністрів України або Міністром аграрної політики та продовольства України. Служба з питань геодезії та картографії може функціонувати як самостійний центральний орган виконавчої влади, а може залишатися у складі Державної земельної служби.

За центральним органом виконавчої влади з регулювання земельних відносин повинні залишатися функції щодо розроблення законодавчих і нормативно-правових актів для формування та реалізації державної земельної політики, організації земельної реформи і землеустрою, ведення Державного земельного кадастру на національному рівні, здійснення моніторингу, державного контролю за використанням та охороною земель. Реалізація земельної політики на регіональному та місцевому рівнях з регулювання земельних відносин, організації землеустрою, ведення земельного кадастру, охорони земель слід зосередити в органах місцевого самоврядування [81, с. 140].

Істотним напрямком земельної реформи має стати організація землеустрою та реформування системи Державного земельного кадастру. Діяльність у сфері землеустрою зосереджується на землевпорядному забезпеченні процесів децентралізації влади, формуванні нової системи адміністративно-територіального поділу та реформуванні місцевого самоврядування. Концепцією реформування місцевого самоврядування і

територіальної організації влади в Україні, схваленою розпорядженням Кабінету Міністрів України від 1 квітня 2014 р. №333, передбачено «визначення чітких меж кожної адміністративно-територіальної одиниці, забезпечення повсюдної юрисдикції органів місцевого самоврядування на території відповідної адміністративно-територіальної одиниці» та надання територіальним громадам права розпоряджатися земельними ресурсами в межах своєї території. Методика формування спроможних територіальних громад, що затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 8 квітня 2015 р. №214, визначає передумови такого формування, встановлює шляхи його здійснення і послідовність та принципи визначення меж територій.

Закон України «Про добровільне об'єднання територіальних громад» від 5 лютого 2015 р. №157-VIII встановив принципи, основні вимоги і порядок добровільного об'єднання та форми державної підтримки цього проекту [52]. Норми і вимоги зазначених нормативно-правових актів достатньою мірою урегульовують проблеми, що існують при розробленні проектів землеустрою щодо формування землекористувань громад і визначення меж адміністративно-територіальних одиниць. У зв'язку з формуванням нових районів і територій громад особливої актуальності набувають питання розроблення на вказані території схем землеустрою, проектів організації агрохолдингів, фермерських господарств, охорони ґрунтів.

Також необхідно здійснити реструктуризацію земельно-кадастрової документації, забезпечивши у складі Державного земельного кадастру відновлення повноважень органів земельних ресурсів із державної реєстрації прав на земельні ділянки з тим, щоб ліквідувати подвійну державну реєстрацію земельних ділянок у складі Державного земельного кадастру та прав на ці самі ділянки у складі Державного реєстру прав. Слід забезпечити при цьому належну взаємодію щодо своєчасної передачі до Державного реєстру інформації про зареєстровані у Державному земельному кадастрі права на земельні ділянки, спростити процедури реєстрації з метою розвантаження роботи державних реєстраторів і нотаріусів, забезпечення необхідною інформацією органи, що вирішують земельні спори тощо.

Також доцільно забезпечити ведення кількісного та якісного обліку земель, реєстрацію меж адміністративно-територіальних одиниць, що будуть утворені в результаті адміністративно-територіальної реформи, прозорість і доступність для населення земельно-кадастрової документації, розширити перелік органів, організацій і осіб, які мають доступ до відомостей Державного земельного кадастру в режимі читання, відновити державну статистичну звітність, що була затверджена наказом Державного комітету статистики України 05.11.1998 р. №377, велася упродовж 1999-2015 рр. за формами №6-зем; ба-зем; бб-зем; 2-зем і була відмінена з 1 січня 2015 р.

Відсутність наповнення необхідною інформацією Державного земельного кадастру на 100%, що визначено вказаним законом, ліквідація звітів про наявність земель і розподіл їх за власниками землі, землекористувачами, угіддями та видами економічної діяльності станом на 1 січня кожного року і 1 липня (обмежена інформація), що проводилися на території адміністративних одиниць, позбавляють органи державної влади та органи місцевого самоврядування інформації про земельні ресурси адміністративно-територіальних одиниць, необхідних для управління земельним фондом, організації моніторингу його використання, прогнозування і планування заходів щодо збереження й охорони земель, відтворення ґрунтів. Необхідно організувати ведення якісного обліку земель, інформація про який відсутня по країні в цілому та у розрізі адміністративно-територіальних одиниць (областей, районів), запровадити оприлюднення земельно-кадастрової інформації через Інтернет [53].

У широкому контексті для України вже стало визначальним визнання земельного капіталу як об'єкта земельного обігу, що змусить усіх ставитися до землі не тільки як до виробничого ресурсу, але і як до чинника функціонування факторів виробництва, включаючи земельні ресурси. Тому на порядку денному повинно стояти чітке завдання: не продовжити мораторій на ринковий обіг земель, чим консервуються земельні відносини і провокується поглиблення негативних тенденцій, а сформувати цілісну систему земельного ринку з метою забезпечення збалансованого конкурентного соціально-економічного розвитку аграрної економіки та сільських територій України.

Висновки до розділу 3

Виходячи з досвіду європейських країн, доведено, що пріоритетними цілями державної політики України у процесі формування земельного ринку мають бути наступні: забезпечення захисту прав власників землі під час розподілу та використання земельних ділянок та виконання договорів; запобігання розпорошення сільськогосподарських угідь і раціоналізація землекористування; упровадження законодавчих обмежень на укладання «тіньових» контрактів щодо купівлі – продажу сільськогосподарських земель; удосконалення методики оцінки сільськогосподарських земель, яка враховувала б як природні, так і ринкові чинники; створення нормативно–правової бази та системи автоматизованого ведення державного земельного кадастру.

Досвід розвинених країн, сучасні тенденції розвитку сільського господарства та сільських територій України дають змогу стверджувати, що запровадженню ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення повинно передувати створення сприятливих умов для розвитку аграрної економіки, особливо в питаннях зваженого оподаткування, ефективних ринкових механізмів державної підтримки аграрного підприємництва, іпотечного кредитування, формування ринкової інфраструктури, недопущення монопольних проявів, обмеження тінізації аграрного ринку, сприяння розвитку виробничої й обслуговуючої кооперації, страхування сільськогосподарських ризиків та інших складових ринкового розвитку. Особливої уваги вимагає застосування механізмів державного регулювання з охорони й ефективного використання земель, посилення громадського контролю за ринковими відносинами та інших важливих чинників.

Основними напрямками державної політики у сфері регулювання земельних відносин визначено: забезпечення розвитку відносин власності на землю; удосконалення земельних відносин у сільськогосподарському виробництві; реформування земельних відносин у містах та інших населених пунктах; розвиток ринку земель; подальший розвиток кредитування під заставу землі, у тому числі іпотечного кредитування; удосконалення порядку справляння плати за землю; удосконалення моніторингу та оцінки земель та ін.

ВИСНОВКИ

Обґрунтування стану, проблем та перспектив реалізації земельної реформи в Україні дало змогу зробити такі висновки.

1. З'ясовано зміст поняття «земля» як об'єкта соціально–економічних відносин. Показано, що земля є особливим об'єктом земельних відносин через своє природне походження та її значення в житті людини і суспільства; також земля є інтегрованим та диференційованим об'єктом земельних відносин. Поняття «земля» визначено як частину навколишнього природного середовища, яка розташована на поверхні земної кори і характеризується ґрунтовим покривом, рельєфом, простором, рослинністю, надрами, водними об'єктами, є основним засобом виробництва у сільському і лісовому господарстві та місцем розташування об'єктів нерухомого майна. Найпоширенішими видами об'єктів земельних відносин визнано землі як загальний та земельну ділянку як безпосередній об'єкт земельних відносин. До найхарактерніших особливостей землі порівняно з іншими засобами виробництва, належать її просторова обмеженість, постійність місцезнаходження і незамінність.

2. Охарактеризовано історичні етапи становлення земельних відносин в Україні. Показано, що історичні процеси й механізми виникнення, становлення й розвитку прав власності на землю та її природні ресурси на території сучасної України в інтересах її народу, територіальних громад і громадян у різних часово–просторових умовах мали своєрідний, неповторний характер. Процес еволюції земельних відносин, започаткований під виглядом селянської реформи, зводився до інтересів поміщиків, сутність яких полягала в одержанні побільших прибутків. Західні дворяни переслідували політичні інтереси: зберегти владу над селянськими наділами; усунути принцип довічного користування землею; не допускати встановлення селянських громад. Шлях до відновлення в Україні права власності на землю мав як еволюційний, так і революційний характер і відбувався через створення механізмів правового й економічного регулювання, з позиції правлячих режимів.

3. Розкрито нормативно–правові основи земельних відносин в Україні. Показано, що нормативною базою для здійснення земельних відносин в нашій країні є закони, укази Президента України та нормативно–правові акти органів влади й місцевого самоврядування. Прийнято ряд нормативно–правових актів, які законодавчі акти відіграли важливе значення у процесі трансформації земельних відносин. Центральним законом є Земельний кодекс України. До числа найбільш важливих положень законодавства у сфері земельних відносин в Україні відносяться: визнання приватної, державної і комунальної форм власності на землю; закріплення права власності фізичних і юридичних осіб на землю; визначення переліку земельних ділянок державної і комунальної власності, що не можуть передаватися у приватну власність; розширення кола суб'єктів права приватної власності, що можуть набувати у власність земельні ділянки несільськогосподарського призначення; заборона на придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення іноземними фізичними і юридичними особами та особами без громадянства; закріплення способів і механізмів придбання громадянами й юридичними особами земельних ділянок у приватну власність; встановлення максимальних розмірів земельних ділянок, що можуть бути безоплатно приватизовані громадянами України, та ін. Законодавством створено засади подальшого удосконалення і розвитку земельних відносин. Проте проект Закону України «Про ринок земель», який є основою формування такого ринку, залишається на стадії розгляду.

4. Обґрунтовано сучасний стан реформування земельних відносин в Україні. Земельну реформу визначено як комплекс заходів, спрямованих на вирішення складних питань регулювання земельних відносин на основі раціонального, ефективного і сталого використання землі з метою гарантування громадянам, юридичним особам і територіальним громадам права власності на землю, формування прозорого механізму розподілу та обігу земельних ресурсів, ефективної системи державного управління землекористуванням. За період, що пройшов з початку реформи, ліквідовано монополію держави на земельну власність, сформовано приватну власність на землю, запроваджено платність землекористування, упорядковано структуру сільськогосподарського

виробництва та створено нові агроформування, почав діяти ринок земель, в основному створено систему ринкового земельного законодавства. У ході земельної реформи у власність населення безоплатно передано майже 30 млн га землі. Проведено роботу щодо реформування міського землекористування, включення земель у межах міст в оборот, організації ринку міських земель. За період земельної реформи в Україні сформовано більшість складових економічного механізму регулювання земельних відносин.

5. Зроблено оцінку ефективності реформування земельних відносин в Україні. Показано, що незважаючи на чинність мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення (до прийняття Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення»), спостерігається рух права на земельні частки (паї). За період реформування 1,4 млн, або 20%, власників земельних паїв нотаріально посвідчили перехід права власності на земельний пай. Головним чином трансакції пов'язані із успадкуванням (91,8%). Однак зафіксовані випадки дарування (близько 7%), міни (0,2%) та продажу (1,0%), основну кількість яких укладено в період до 2005 р. Із 27,5 млн га розпайованих земель 62,2% передано в оренду, 17,4% приєднано до особистого селянського господарства без створення юридичної особи, 20,4% земель використовується без належного документального оформлення. Досі не сформовано механізмів вільного обігу земельних ділянок, а заходи земельної реформи не мають належного фінансового забезпечення. Є перепони на шляху еволюційного розвитку землеволодіння та землекористування. Практично припинено здійснення заходів щодо охорони земель, ґрунтових обстежень, визначення територій техногенного забруднення.

6. Сформульовано проблемні аспекти та ризики реалізації земельної реформи в Україні. Найгострішими проблемами земельного реформування на даний момент визнано: незавершеність економічних та правових відносин власності; недосконалість державного управління земельними ресурсами та землекористуванням, земельного законодавства та інфраструктури ринку земель, особливо земель сільськогосподарського призначення; нерозвиненість автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру,

спрямованого на вирішення питань гарантій прав на землю, перерозподілу земель, землеустрою, диференційованого й повного оподаткування. З огляду на викладене назріла необхідність розроблення конкретної програми завершення реформування земельних відносин, зокрема формування комунальної власності на землю, розв'язання питань щодо охорони земельного фонду, розвитку ринку земель, зміни спрямованості землеустрою, реформування земельного кадастру, створення повноцінного правового поля для регулювання земельних відносин. Позитивні досягнення у здійсненні земельної реформи не привели до ефективного оновлення сільськогосподарського виробництва, пожвавлення інвестиційних процесів в інших галузях виробництва, підвищення добробуту населення. Проблеми вдосконалення земельних відносин залишаються одними з найактуальніших при проведенні соціально-економічних перетворень.

7. Проаналізовано зарубіжний досвід реформування земельних відносин та можливості його використання в Україні. Доведено, що, виходячи з досвіду європейських країн, доведено, що пріоритетними цілями державної політики України у процесі формування земельного ринку мають бути наступні: забезпечення захисту прав власників (орендодавців) землі під час розподілу та використання земельних ділянок та виконання договорів; запобігання надмірного розпорошення сільськогосподарських угідь і раціоналізація землекористування; упровадження законодавчих обмежень на укладання «тіньових» контрактів щодо купівлі – продажу сільськогосподарських земель; удосконалення методики оцінки сільськогосподарських земель, яка враховувала б як природні, так і ринкові чинники; створення нормативно–правової бази та системи автоматизованого ведення державного земельного кадастру. Реалізація зазначених пріоритетів сприятиме формуванню дієвого ринку сільськогосподарських земель в Україні, розвитку відповідної інфраструктури, що зміцнить конкурентоспроможність вітчизняного АПК на світових ринках.

8. Запропоновано шляхи та засоби реалізації земельної реформи в Україні. Досвід розвинених країн, сучасні тенденції розвитку сільського господарства та сільських територій України дають змогу стверджувати, що запровадженню ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення

повинно передувати створення сприятливих умов для розвитку аграрної економіки, особливо в питаннях зваженого оподаткування, ефективних ринкових механізмів державної підтримки аграрного підприємництва, іпотечного кредитування, формування ринкової інфраструктури, недопущення монопольних проявів, обмеження тінізації аграрного ринку, сприяння розвитку виробничої й обслуговуючої кооперації, страхування сільськогосподарських ризиків та інших складових ринкового розвитку. Особливої уваги вимагає застосування механізмів державного регулювання з охорони й ефективного використання земель, посилення громадського контролю за ринковими відносинами та інших важливих чинників.

Зважаючи на загрози від невваженого запровадження ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення, виходячи із сучасних тенденцій земельних відносин, важливим вбачається пошук оптимальних рішень з урахуванням кращого світового досвіду та національних особливостей, із раціональним поєднанням ринкового і державного регулювання, недопущення спрощеного підходу до реалізації важливого етапу земельної реформи. Відтак основними напрямками державної політики у сфері регулювання земельних відносин визначено: забезпечення подальшого розвитку відносин власності на землю; удосконалення земельних відносин у сільськогосподарському виробництві; реформування земельних відносин у містах та інших населених пунктах; розвиток ринку земель; подальший розвиток кредитування під заставу землі, у тому числі іпотечного кредитування; удосконалення порядку справляння плати за землю; удосконалення моніторингу та оцінки земель; землевпорядне забезпечення проведення земельної реформи; підвищення державного управління земельними ресурсами;) поліпшення організації контролю за використанням земель; удосконалення нормативно-правової і методичної бази розвитку земельних відносин.

Перспективами дослідження визначено вивчення впливу скасування мораторію на ринковий обіг земель, що сприятиме забезпеченню збалансованого конкурентного соціально-економічного розвитку аграрної економіки та сільських територій України.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Андрейцев В.И. Земельная реформа : Приватизация. Экология : сборник эксклюзивных очерков и нормативно–правовых актов) / В.И. Андрейцев. – К. : УЭАН, 1997. – 256 с.
2. Андрійшин І.М. Методологічні основи оптимізації охорони природи і землекористування / І.М. Андрійшин, А.Я. Сохнич. – Л. : Укр. технології, 1998. – 208 с.
3. Балюк С.А. Наукові основи охорони та раціонального використання зрошуваних земель України / С.А. Балюк, М.І. Ромащенко, В.А. Сташук. – К.: Аграрна наука, 2009. – 624 с.
4. Бистряков І.К. Рентні відносини в системі модернізації національної економіки / І.К. Бистряков ; за ред. Б.М. Данилишина. – К. : РВПС України НАН України, 2007. – 518 с.
5. Бойко Л.М. Регулювання земельних відносин у сільському господарстві : [монографія] / Л.М. Бойко. – К. : Ін–т аграр. економіки, 2011. – 314 с.
6. Будзяк В.М. Несільськогосподарське землекористування: проблеми та пріоритети : монографія / В.М. Будзяк. – К. : Аграр Медіа Груп, 2013. – 396 с.
7. Ванькович Д. Критерії інвестиційної привабливості аграрного комплексу України та їх аналіз / Д. Ванькович, О. Дуфенюк // Економіст. – 2003. – №12. – С. 36–40.
8. Волков С.Н. Экономика землеустройства / С.Н. Волков. – М. : Колос, 1996. – 239 с.
9. Гадзало Я.М. Наукові основи розвитку аграрного підприємництва та сільських територій за селозберігаючою моделлю (наукова доповідь) / Я.М. Гадзало, В.М. Жук. – К: ННЦ ІАЕ, 2015. – 36 с.
10. Гайдучський П.І. Структурні перекося і ризики кризи в АПК / П.І. Гайдучський // Економіка АПК. – 2014. – № 7. – С. 38–46.
11. Голян В.А. Інституціональне забезпечення землекористування : теорія і практика / М.А. Хвесик, В.А. Голян. – К. : НАУ, 2006. – 260 с.

12. Горлачук В.В. Розвиток землекористування в Україні / В. В. Горлачук ; Акад. екон. наук України. – К. : Довіра, 1999. – 255 с.
13. Гуторов О.І. Проблеми сталого землекористування у сільському господарстві : теорія, методологія, практика : [монографія] / О.І. Гуторов. – Х. : Удена, 2010. – 405 с.
14. Гуцуляк Ю.Г. Управління земельними ресурсами в умовах ринкової економіки / Ю.Г. Гуцуляк. – Чернівці : Прут, 2002. – 124 с.
15. Данилишин Б.М. Рентна політика в Україні / Б.М. Данилишин, В.С. Міщенко. – К.: РВПС України НАН України, 2004. – 68 с.
16. Декрет Кабінету Міністрів України «Про приватизацію земельних ділянок» № 15–92 від 26 грудня 1992 року [Електронний ресурс] // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 1993. – № 10. – Ст. 79. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/15-92>.
17. Державна земельна політика в Україні : стан і стратегія розвитку : аналітичні матеріали // Національна безпека і оборона. – 2016. – № 3 (107). – С. 2–31.
18. Добряк Д.С. Еколого–економічні засади реформування землекористування в ринкових умовах / Д.С. Добряк, Д.І. Бабміндра. – К. : Урожай, 2016. – 336 с.
19. Довідник із землеустрою / за ред. Л.Я. Новаковського. – К. : Аграр. Наука, 2015. – 492 с.
20. Дорогунцов С.І. Оцінка земельно–ресурсного потенціалу України і проблеми забезпечення його ефективного використання: наук. доп. / С.І. Дорогунцов, О.С. Новоторов, Т.С. Ніколаєнко. – К. : РВПС України НАН України, 1999. – 82 с.
21. Дорош Й.М. Теоретико–методологічні основи розвитку земельних відносин в Україні : [монографія] / Й.М. Дорош. – К. : ВПОЛ, 2011. – 286 с.
22. Другак В.М. Теоретичні та методологічні основи економіки землекористування / В.М. Другак. – Тернопіль : Підручники та посібники, 2010. – 308 с.

23. Економічна енциклопедія : у 3 т. / за ред. С.В. Мочерного. – К. : Академія, 2002. – 952 с.
24. Економічна оцінка природного багатства України: [монографія] / за ред. С.І. Пирожкова, М.А. Хвесика. – К. : ДУ ІЕПСР НАН України, 2015. – 396 с.
25. Економічні аспекти управління природними ресурсами та забезпечення сталого розвитку в умовах децентралізації влади в Україні / [за наук. ред. М.А. Хвесика, С.О. Лизуна]. – К. : ДУ ІЕПСР НАН України, 2015. – 72 с.
26. Закон України «Про власність» № 697–XII від 07 лютого 1991 року. Відомості Верховної Ради УРСР. – 1991. – № 20. – С. 249. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/697-12>.
27. Закон України «Про захист конституційних прав громадян на землю» №2375–IV від 20 січня 2005 року [Електронний ресурс] // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2005. – № 10. – С. 194. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2375-15>.
28. Закон України «Про колективне сільськогосподарське підприємство» №2114–XII від 14 лютого 1992 року [Електронний ресурс] // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 1992. – № 20. – С. 272. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2114-12>.
29. Закон України «Про оренду землі» №161–XIV від 6 жовтня 1998 року [Електронний ресурс] // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 1998. – № 46–47. – Ст. 280. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/161-14>.
30. Закон України «Про охорону земель» №962–IV від 19.06.2003 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/962-15>.
31. Закон України «Про плату за землю» № 2535–XII від 3 липня 1992 року [Електронний ресурс] // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 1991. – № 38. – С. 560. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2535-12>.

32. Закон України «Про селянське (фермерське) господарство» № 3312–ХІІ від 22 червня 1993 року [Електронний ресурс] // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 1993. – № 32. – С. 341. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3312-12>.
33. Закон України «Про угоди щодо відчуження земельної частки (паю)» №2242–ІІІ від 18 січня 2001 року [Електронний ресурс] // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2001. – № 11. – С. 55. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2242-14>.
34. Закон України «Про форми власності на землю» № 2073–ХІІ від 30 січня 1992 року [Електронний ресурс] // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 1991. – № 10. – С. 99. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2073-12>.
35. Захарченко П.П. Розвиток права власності на землю в Україні (середина ХІХ – початок ХХ ст.): [монографія] / П.П. Захарченко. – К. : Атіка, 2008. – 296 с.
36. Земельний кодекс України № 2768–ІІІ від 25 жовтня 2001 року [Електронний ресурс] // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2002. – № 3–4. – С. 27. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
37. Ібатуллін Ш.І. Капіталізація земель приміських зон великих міст: теорія, методологія, практика: [монографія] / Ш.І. Ібатуллін. – К. : НАУ, 2007. – 260 с.
38. Інституціоналізація природно–ресурсних відносин: [колективна монографія] / за ред. М.А. Хвесика. – К. : ДУ «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку», 2012. – 400 с.
39. Казьмір П.Г. Організація сільськогосподарського використання земель на ландшафтної–екологічній основі / П.Г. Казьмір. – Л. : СПОЛОМ, 2016. – 254 с.
40. Коваленко Т.О. Юридичні дефекти правового регулювання земельних відносин в Україні : [монографія] / Т.О. Коваленко. – К.: Київ. ун–ет [ВЦЦ]; Юрінком Інтер, 2013. – 632 с.

- 41.Ковалів О. Звершення земельної реформи в Україні: нова парадигма: монографія / О.І. Ковалів. – К.: ДІА, 2016. – 416 с.
- 42.Конституція України № 254к/96–ВР від 28 червня 1996 року [Електронний ресурс] // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – №30. – С. 141. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/254к/96–вр>.
- 43.Коцюба О. Стратегія земельної реформи в Україні – забезпечити національну безпеку, верховенство прав і свобод громадян [Електронний ресурс] / О. Коцюба, Р. Коцюба // Віче. – 2017. – № 15. – Режим доступу: <http://www.viche.info/journal/3241/>.
- 44.Кравчук І.І. Система управління агрохолдингами / І.І. Кравчук // Формування ринкової економіки. – К.: КНЕУ, 2011. – Спец. вип. – Ч. 2. – С. 128–135.
- 45.Кропивко М.Ф. Організація управління аграрною економікою: [монографія] / М.Ф. Кропивко. – К.: ННЦ ІАЕ, 2008. – 418 с.
- 46.Кулинич П.Ф. Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні: [монографія] / П.Ф. Кулинич. – К.: Логос, 2017. – 688 с.
- 47.Лавейкін М.І. Реформування системи землекористування в Україні / М.І. Лавейкін. – К.: РВПС України НАН України, 2017. – 376 с.
- 48.Лісовий кодекс України № 3852–ХІІ від 21 січня 1994 року [Електронний ресурс] // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 1994. – № 17. – С. 99. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3852–12>.
- 49.Малік М.Й. Соціально–економічні засади розвитку сільських територій (економіка, підприємництво і менеджмент): [монографія] / М.Й. Малік, М.Ф. Кропивко, О.Г. Булавка [та ін.]. – К.: ННЦ «Ін–т аграр. економіки», 2012. – 639 с.
- 50.Мартин А.Г. Регулювання ринку земель в Україні: [монографія] / А.Г. Мартин. – К.: Аграр Медіа Груп, 2011. – 254 с.
- 51.Механізми управління земельними відносинами в контексті забезпечення сталого розвитку / Ібатулін Ш.І., Степенко О.В., Сакаль О.В. [та ін.] – К.:

Інститут економіки природокористування та сталого розвитку, 2012. – 252 с.

52. Митрофанова О.І. Управління земельними ресурсами: Законодавча база / Митрофанова, М.О. Пілічева, А.Я. Сохнич [та ін.]. – Донецьк : УНИТЕХ, 2016. – Т 1. – 282 с.
53. Мірошниченко А.М. Колізії в правовому регулюванні земельних відносин в Україні: [монографія] / А.М. Мірошниченко. – К.: Правова Єдність, 2010. – 270 с.
54. Національна доповідь щодо завершення земельної реформи / за наук. ред. Л.Я. Новаковського. – К. : Аграр. наука, 2015. – 48 с.
55. Новаковський Л.Я. Соціально–економічні проблеми сучасного землекористування / Л.Я. Новаковський, М.А. Олещенко. – К. : Урожай, 2017. – 276 с.
56. Організаційно–економічні інструменти державної аграрної політики в Україні: аналіт. доп. / В.М. Русан, О.В. Собкевич, А.Д. Юрченко. – К.: НІСД, 2012. – 88 с.
57. Палеха Ю.М. Економіко–географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів / Ю.М. Палеха – К.: ПРОФІ, 2006. – 340 с.
58. Пасхавер Б. Рентний чинник розвитку аграрного ринку / Б. Пасхавер // Економіка України: науковий журнал. – К., 2008. – № 11. – С. 72–80.
59. Податковий кодекс України № 2755–VI від 2 грудня 2010 року [Електронний ресурс] // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2011. – № 13–14, № 15–16, № 17, – С. 112. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2755-17/page>.
60. Постанова Верховної Ради України «Про земельну реформу» № 563–XII від 18 грудня 1990 року [Електронний ресурс] // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 1991.– № 10. – С. 100. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/563-12>.
61. Постанова Верховної Ради України «Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі» № 2200–XII від 13 березня 1992 [Електронний

- ресурс] // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 1992. – № 25. – С. 355. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2200-12>.
62. Постанова Кабінету Міністрів України «Про першочергові заходи щодо підготовки і проведення земельної реформи», № 334 від 7 травня 1993 року [Електронний ресурс] // Верховна Рада України. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/334-93-%D0%BF>.
63. Постанова Кабінету Міністрів України «Про стан реформування земельних відносин» № 187 від 12 лютого 1996 р. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/187-96-%D0%B>.
64. Розпорядження Кабінету Міністрів України «Про схвалення Концепції боротьби з деградацією земель та опустелюванням» № 1024-р 22 жовтня 2014 року [Електронний ресурс] // Кабінет Міністрів України. – 1995. – №6. – С. 151. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1024-2014-%D1%80>.
65. Саблук П.Т. Особливості аграрної реформи в Україні / П.Т. Саблук. – К.: НІЧЛАВА, 1997. – 303 с.
66. Савченко В.Ф. Потенціал національної економіки України: [монографія] / В.Ф. Савченко. – Чернігів: ЧДІЕіУ, 2009. – 273 с.
67. Ситник В.П. Трансформація АПК України в ринкові умови / В.П. Ситник. – К.: ІАЕ, 2016. – 518 с.
68. Соціоекономічний розвиток сільського господарства і села: сучасний вимір / [О.М. Бородіна та ін.]; за ред. О.М. Бородіної; Нац. акад. наук України, Ін-т економіки та прогнозування. – К.: [б. в.], 2012. – 318 с.
69. Сталій розвиток: світоглядна ідеологія майбутнього: [монографія] / М.А. Хвесик, І.К. Бистряков, Л.В. Левковська [та ін.]. – К.: ДУ «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку Національної академії наук України», 2012. – 431 с.
70. Стратегічні напрямки розвитку сільського господарства України на період до 2020 року / за ред. Ю.О. Лупенка, В.Я. Месель-Веселяка. – К.: ННЦ ІАЕ, 2012. – 214 с.

71. Трегобчук В.М. Удосконалення земельних відносин в аграрній сфері: наукова доповідь / Трегобчук В.М., Скурська Н.М., Яровий В.Д., Прадун В.П. – К.: Об'єднаний ін-т економіки, 2004. – 242 с.
72. Третяк А.М. Розвиток земельних відносин та системи землекористування в Україні: теорія, методологія і практика: [монографія] / [Третяк А.М., Дорош Й.М., Дорош О.С., Стецюк М.П.; за ред. А.М. Третяка]. – К.: ВІПОЛ, 2012. – 252 с.
73. Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» № 1529/99 від 3 грудня 1999 року // Земельне законодавство України. – К.: Урожай, 2002. – Кн. 1. – С. 617–620.
74. Указ Президента України «Про основні напрями земельної реформи в Україні на 2001–2005 роки» № 372/2001 від 30 травня 2001 року – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/372/2001>.
75. Федоров М.М. Концептуальні напрями стратегії розвитку АПК та сільських територій України на період до 2020 року / М.М. Федоров. – К.: ННЦ ІАЕ, 2008. – 146 с.
76. Федоров М.М. Трансформація земельних відносин до ринкових умов / Федоров М.М., Саблук П.Т., Месель–Веселяк В.Я. [та ін.]. – К.: ННЦ ІАЕ, 2016. – 115 с.
77. Фурдичко О.І. Екологічні основи збалансованого розвитку агросфери в контексті європейської інтеграції України: [монографія] / О.І. Фурдичко. – К.: ДІА, 2017. – 432 с.
78. Хвесик М.А. Стратегічні імперативи раціонального природокористування в контексті соціально–економічного піднесення України: [монографія] / М.А. Хвесик. – Донецьк: ТОВ «Юго–Восток Лтд», 2008. – 496 с.
79. Цивільний кодекс України № 2768–III від 25 жовтня 2001 року [Електронний ресурс] // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2005. – № 40–44. – 356. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15/page>.

- 80.Шворак А.М. Агрохолдинги і консолідація земель сільсько-господарського призначення / А. М. Шворак // Землеустрій і кадастр. – 2013. – № 4. – С. 36–42.
- 81.Юрченко А.Д. Сучасна земельна політика України / [Юрченко А.Д., Греков Л.Д., Мірошніченко А.М., Кузьмін А.В.]. – К.: Інтертехнологія, 2009. – 260 с.
- 82.Юрчишин В.В. Сучасні аграрні перетворення в Україні : ретроспект. нариси: у 3 ч. / В.В. Юрчишин. – К.: Ін-т економіки та прогнозування НАНУ, 2013. – 424 с.
- 83.Яцук І.П. Ґрунти потребують захисту / І.П. Яцук, В.М. Панасенко // Віче. – 2013 – № 15. – С. 22–25.