

**Міністерство освіти і науки України
Тернопільський національний економічний університет
Факультет аграрної економіки та менеджменту
Кафедра обліку та економіко-правового забезпечення
агропромислового бізнесу**

Мигаль Тарас Ярославович

ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ

спеціальність 051 «Економіка»

освітньо-професійна (наукова) програма – Економічна оцінка землі та
нерухомого майна

Випускна кваліфікаційна робота за освітнім ступенем «бакалавр»

Виконала студентка

групи ЕОЗ-41/2

Т.Я. Мигаль

підпис

Науковий керівник:

д.е.н., професор Лагодієнко В.В.

підпис

Випускну кваліфікаційну роботу

допущено до захисту

«__» _____ 2019 р.

Завідувач кафедри _____

підпис

Тернопіль – 2019

Зміст

ВСТУП	3
РОЗДІЛ I ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ФОРМУВАННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ	6
1.1. Поняття землі як економічної категорії	6
1.2. Методичні підходи до оцінки земельних угідь	12
1.3. Суспільно-історичні передумови формування ринку землі	19
Висновки до розділу I	26
РОЗДІЛ II АНАЛІЗ СУЧАСНОГО СТАНУ РЕГУЛЮВАННЯ ПРОЦЕСУ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ПОТЕНЦІАЛУ В КОНТЕКСТІ РОЗВИТКУ РИНКОВИХ ВІДНОСИН	27
2.1 Земельна реформа в Україні та її наслідки	27
2.2 Проблеми економічного механізму регулювання земельних відносин в Україні	33
2.3 Розвиток інфраструктури ринку земель	39
Висновки до розділу II	45
РОЗДІЛ III ОСНОВНІ ШЛЯХИ ПОКРАЩЕННЯ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ	46
3.1. Вдосконалення системи землеустрою та охорона земель сільськогосподарського призначення	46
3.2. Правове забезпечення функціонування ринку землі	51
3.3. Напрямки удосконалення державного регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення	57
Висновки до розділу III	62
ВИСНОВКИ	63
СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ	65

ВСТУП

Актуальність теми дослідження. Земля є основним ресурсом людського розвитку, насамперед в сільській місцевості, але цю функцію вона виконуватиме лише за умови консолідації сільськогосподарського землекористування та формування ефективних агроформувань ринкового типу.

Проблематика регулювання ринку земель належить до числа найбільш важливих сфер державної економічної політики. Вона впливає практично на усі сфери суспільно-економічного життя – від виробництва сільськогосподарської продукції до збереження ландшафтного різноманіття та сільськогосподарських угідь.

Наукова проблематика регулювання ринкових земельних відносин в Україні розглядається у працях таких дослідників, як: Д.І. Бабміндра, І.К. Бистряков, П.П. Борщевський, В.М. Будзяк, Б.М. Данилишин, Ю.Д. Гуцуляк, А.С. Даниленко, Д.С. Добряк, С.І. Дорогунцов, О.С. Дорош, В.М. Другак, В.М. Заяць, Я.В. Коваль, Д.Ф. Крисанов, М.А. Лендел, А.С. Лисецький, В.М. Месель-Веселяк, А.М. Мірошниченко, Л.Я. Новаковський, Ю.М. Палеха, Б.Й. Пасхавер, І.А. Розумний, П.Т. Саблук, А.Я. Сохнич, В.М. Трегобчук, А.М. Третяк, Ю.Ю. Туниця, М.М. Федоров, М.А. Хвесик, О.М. Шпичак, А.Д. Юрченкота інших.

Проте, наукові дослідження нині переважно акцентуються на різних аспектах регулювання земельних відносин. З огляду на це важливим завданням щодо активізації економічної активності та розвитку бізнесу в країні є створення на рівні держави умов для якомога повнішого і безперешкодного забезпечення господарюючих суб'єктів земельними ділянками відповідного цільового призначення з метою реалізації інвестиційних проектів, збільшення виробничих потужностей, розвитку транспортної інфраструктури тощо.

Мета і завдання дослідження. Мета дослідження полягала в розробці теоретико-методичних та практичних засад щодо забезпечення ефективного функціонування ринку земель в Україні та формування системи його

державного регулювання. Для досягнення цієї мети визначено вирішення таких основних завдань:

- узагальнити суспільно-історичні передумови формування ринку землі, а також особливості проведення земельної реформи в Україні та її наслідки;
- поглибити методичні засади оцінки земельних угідь для забезпечення ефективного функціонування ринку земель в Україні;
- обґрунтувати проблеми економічного механізму регулювання земельних відносин та шляхи їх вирішення;
- виділити основні складові покращення правового забезпечення функціонування ринку землі
- сформувати напрямки удосконалення державного регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення.

Об'єктом дослідження є процес державного регулювання ринку земельних угідь.

Предметом дослідження є сукупність теоретичних, методичних і прикладних аспектів державного регулювання ринку земельних угідь.

Методи дослідження. Теоретичною основою дипломної роботи є діалектичний метод пізнання економічних явищ і процесів у безперервному їх розвитку та взаємозв'язку. Для досягнення поставленої мети в дипломній роботі використовувались такі методи: діалектичний і абстрактно-логічний – при узагальненні теоретичних і методичних положень щодо державного регулювання процесів землекористування; монографічний – у висвітленні поглядів вчених на досліджувані в роботі проблеми, вивченні в ретроспективі розвитку ринку земель, вітчизняного та зарубіжного досвіду в цій сфері; економіко-статистичний – для аналізу кількісних і якісних показників оцінки земельних угідь; графічний – при дослідженні структурних змін у формуванні інститутів земельних відносин на різних рівнях управління та ін.

Інформаційною базою дослідження слугували дані Дежавної служби статистики України, нормативні та законодавчі документи України, праці

провідних вітчизняних і зарубіжних вчених з питань ефективного державного регулювання на ринку земель, дані спеціалізованих періодичних, електронних видань, інші літературні джерела.

Наукова новизна одержаних результатів. Наукову новизну проведеного дослідження становить сукупність одержаних результатів теоретико-методологічного та практичного характеру. Вона полягає в системному обґрунтуванні теоретико-методичних положень і розробленні практичних рекомендацій, які, в цілому вирішують проблему підвищення ефективності державного регулювання ринку земель та його подальшого розвитку.

Практичне значення одержаних результатів полягає у розробці і обґрунтуванні пропозицій щодо формування основних складових механізму державного регулювання ринку земель та забезпечення його ефективного функціонування.

Структура роботи. Дипломна робота виконана на 69 сторінках друкованого тексту, містить 3 таблиці і 3 рисунки. Складається із вступу, трьох розділів, висновків та списку використаних літературних джерел додатків.

РОЗДІЛ I

ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ФОРМУВАННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ

1.1. Поняття землі як економічної категорії

Термін «земля» має багато визначень. Для економіста – це насамперед, ресурс для прискорення економічного розвитку. Проте, земля не є результатом людської праці. Вона – продукт самої природи. Безпосереднім об'єктом правового регулювання використання земель виступає певна визначена територія, що є просторовою сферою діяльності суб'єкта, де він може займатися виробництвом і зведенням будинків, виробничих споруд та інших об'єктів, потрібних для обслуговування виробничої діяльності. Для земель сільськогосподарського і лісогосподарського призначення характерне їх використання, насамперед, як засобу виробництва (для вирощування сільськогосподарської продукції та деревини), а не тільки як просторово-операційного базису, що властиве всім категоріям земель.

Досліджуючи наукові публікації встановлено, що термін «земля» трактується по різному і його характеристики неоднозначні. Наприклад, в енциклопедії з державного управління, «земля» розглядається, як земна куля, планета сонячної системи, риродний ресурс, невід'ємна частина природного середовища, адміністративно-територіальна одиниця чи окрема держава [9, с. 303]. В енциклопедичному словнику з державного управління відмічено, що «земля», це територія життєдіяльності окремого племінного об'єднання за часів Київської Русі [10, с. 259].

У словнику Ф.А. Брокгауза та І.А. Ефрона термін «земля» роз'яснюється як «гео» (планета), «терра» (територія) і «агро» (оброблення землі). Поняття «гео» – означає відношення до землі, до її вивчення (у тому числі – у планетарному масштабі) [3].

В інших джерелах вказано, що «земля» є фундаментом національної

могутності, тому її слід розглядати через призму національних цінностей як національну ідею, державну незалежність країни, почуття національної гідності немає сенсу без усвідомлення особистістю значення землі, її рушійної сили, поступу в системі внутрішньонаціональних відносин [5].

На підставі проведеного аналізу літературних джерел вставлено, що термін «земля» розглядається загалом у наступних ракурсах: як особливе природне утворення, яке характеризується ознаками просторового та інтегрованого ресурсу (протяжністю, рельєфом, надрами, водами, ґрунтовим покривом, рослинністю); операційний базис господарської діяльності та розселення людей; універсальний засіб виробництва; природний ресурс, що використовується для виробництва сільськогосподарської продукції, будівництва міст, залізниць, шосейних доріг, будинків; матеріальна (фізична) основа біосфери; екологічна система; найважливіша частина навколишнього природного середовища; просторовий базис для розміщення всіх галузей народного господарства; об'єкт права власності населення країни; нерухомий поверхневий ґрунтовий і зайнятий водоймами шар земної кори; унікальний об'єкт, на який спрямовані інтереси всіх членів суспільства; головний об'єкт з приводу якого виникають земельні правові відносини; фольклорний імператив та чинник набуття державності, унітарності; фундаментальна основа становлення історії, соборності та національної ідеї; джерело, що живить людську духовність [2; 15; 17; 23; 25; 43; 41]

Таким чином, у суспільстві земля виконує багато функцій. З фізичної точки зору – це простір, де люди пересуваються і створюють житло, природне середовище звідки людство одержує продукти харчування і воду. З екологічної точки зору, земля відіграє провідну важливу роль у реалізації стратегії розмноження і виживання багатьох існуючих біологічних видів.

З економічної точки зору, саме землю можна вважати базисним ресурсом, на якому будується добробут суспільства. Земля основний ресурс, без якого не може існувати жодна держава. Тому, визнання того, що земля є джерелом добробуту, лежить в основі ефективного управління на вищому державному

рівні.

В залежності від аспекту розгляду землі, тобто у яких вимірах вона розглядається (в економічному, правовому, екологічному, духовному тощо) формуються відповідні розуміння, визначення і тлумачення земельних відносин як особливого виду суспільних відносин.

Земля є об'єктом державної правової, соціальної, антикорупційної, екологічної, економічної, фінансової, податкової, кадрової та інвестиційної політики, і не тільки.

У процесі використання землі виникають різноманітні земельні відносини, сутність, характер та зміст яких визначаються саме виконуваною землею функцією та специфікою її використання. Багатоаспектність функцій землі зумовлює формування при її використанні для задоволення різноманітних потреб суспільства трьох видів земельних відносин: земельно-цивільних, власне земельних та земельно-екологічних [15].

Роль землі в економіці не завжди очевидна, але дуже важлива. У процесі виробництва, яке завжди носить суспільний характер, природні властивості землі перетворюються у суспільні, їм надаються властивості, завдяки яким вони можуть задовольняти різноманітні потреби людей.

Виробничі особливості землі характеризуються тим, що земля є економічним ресурсом, базою планомірного розміщення продуктивних сил, просторовим базисом для розміщення всіх галузей виробництва, способом поєднання виробничих ресурсів (землі, капіталу, будівель, устаткування, обладнання) та їх узгодженого, цілеспрямованого використання, а також поєднання різних сфер, галузей, видів виробництва на суспільному поділі праці.

Земля – це засіб праці і предмет праці (у сільському господарстві) створений природою, це сховище природних ресурсів (родовища мінералів, нафти, газу), природна умова сільськогосподарського виробництва (орні землі, ліси, водоймища). Особливістю землі є її родючість, яка має властивість підвищуватись і використовуватись для вирощування сільськогосподарської продукції.

Як головний засіб виробництва земля має ряд особливостей, що істотно відрізняють її від інших засобів виробництва. На відміну від інших існуючих засобів виробництва, не зв'язаних із постійністю місця, землю не можна замінити іншим засобом виробництва, оскільки жодний виробничий процес у сільському господарстві не може здійснюватися без прямого залучення землі.

Ще одна відмінність землі як засобу виробництва полягає в тому, що вона неоднорідна за якістю, тобто при рівних вкладеннях в одиницю площі кількість одержуваної продукції може значно відрізнятись.

Родючість ґрунту – найцінніша властивість землі як засобу виробництва. Адже завдяки цій ключовій особливості земля при правильному її використанні не зношується, не погіршується, а, навпаки, покращує свої властивості, тоді як інші засоби виробництва зношуються та замінюються новими у процесі праці.

Таким чином, соціально-економічні потреби виступають як джерела розвитку виробництва, а виробництво стає постійним і основним стимулом для освоєння земель суспільством та визначає суспільну цінність землі як провідного природо-ресурсного джерела для задоволення матеріальних потреб людини. При цьому, використання землі як засобу виробництва пов'язане з переробною діяльністю, у процесі якої здійснюється обробка ґрунту і вирощування сільськогосподарської продукції.

Земля належить до числа вкрай обмежених, невідновних ресурсів, а тому прагнення зберегти її корисні властивості для майбутніх поколінь вимагає чіткої диференціації антропогенного навантаження на земельні ресурси, встановлення дозволених та недозволених способів експлуатації землі, мінімізації негативного впливу на довкілля.

У повсякденній практиці поняття «земля» та «земельна ділянка» вживаються як ідентичні, хоча насправді вони мають певні відмінності. Так, земельна ділянка, володіючи всіма ознаками, притаманними землі, має додаткову видову ознаку – установлені межі та визначене місце розташування. Згідно із Законом України «Про охорону земель» земля визначається як «поверхня суші з ґрунтами, корисними копалинами та іншими природними

елементами, що органічно поєднані та функціонують разом з нею» [34]. У той час як земельна ділянка згідно із Законом України «Про оцінку земель» визначається як «частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами» [35].

Місце землі в економічній науці визначається тим, що вона є важливою ланкою усіх виробничих процесів, головним джерелом багатства, що має грошовий вираз та може бути об'єктом купівлі-продажу. Обмеженість та корисність землі як економічного блага робить її власністю, а це у свою чергу сприяє виникненню та розвитку ринкових відносин у процесі володіння, користування та розпорядження землею [16, с. 11].

Економічні відносини дозволяють розглядати землю як: об'єкт нерухомості (тобто земельну ділянку як територіальний базис для розміщення певних об'єктів); товар (тобто об'єкт купівлі-продажу); об'єкт господарської діяльності (тобто засіб виробництва). Будь-яка діяльність людини – виробнича, комерційна або інша – нерозривно пов'язана із землею, яка є найважливішим видом і складовою частиною нерухомості, підґрунтям формування будь-якого нерухомого об'єкта. Розглядаючи землю як об'єкт нерухомості, який має ціну, доцільно зробити уточнення, що у цьому випадку мова йде про конкретну земельну ділянку, тобто частину земної поверхні з установленими межами, яка характеризується певним місцем розташування, господарським використанням, правовим режимом та іншими суттєвими ознаками, з визначеними щодо неї правами [27]. Визначальним для віднесення речей до нерухомих був і продовжує залишатися їхній зв'язок із землею, саме тому земля є складовою частиною нерухомого майна, яке може бути об'єктом купівлі-продажу.

В даному випадку варто виділити певні властивості землі, які визначають її цінність як товару особливого виду (табл. 1.1).

Крім зазначених властивостей земля як об'єкт купівлі-продажу характеризується певними соціально-економічними та природно-кліматичними параметрами.

Таблиця 1.1

Основні властивості землі як об'єкта купівлі-продажу*

Властивість землі	Характеристика властивості
Непорушність (стаціонарність)	Неможливість переміщення землі у просторі. Ціна земельної ділянки та розташованого на ній нерухомого майна залежить від її місця розташування
Довговічність	Земля як частина поверхні земної суші має безкінечний термін "життя" і не зношується. Ця властивість дозволяє мати достатньо стабільні доходи при її раціональному використанні
Придатність і обмежений характер пропозиції	Поверхня (площа) землі обмежена границями суші земної кулі. Замінити землю якимось іншим засобом виробництва неможливо. Обмеженість землі та неможливість її довільного розширення є передумовою для пошуку шляхів щодо більш ефективного її використання і поступового зростання її вартості
Матеріальність	Земля як частина нерухомості може функціонувати в натурально-речовій та вартісній формі. Фізичні характеристики земельної ділянки (розмір, місце розташування, родючість), а також визначена ними вартість, як правило, використовуються при визначенні її ціни
Зміна вартості у часі	Вартість земельної ділянки в короткостроковому періоді залишається відносно незмінною, але через зростаючий дефіцит та високий ступінь забудови може підвищуватися
Багатофункціональне призначення	Земля використовується як засіб виробництва, предмет праці, просторовий базис будь-якого бізнесу, що підвищує її вартісну оцінку
Довгостроковий характер відновлення родючості земель	Передбачає збалансований характер використання землі згідно її цільового призначення

**Джерело: сформовано на основі: [26].*

Розміри і місце розташування є тими фізичними характеристиками земельної ділянки, які в багатьох випадках визначають її цінність. Місце розташування ділянки характеризується її розміщенням від основних інженерних комунікацій, територіальних центрів впливу, наявністю доріг та їх якістю. Залежно від наявності тих чи інших додаткових благ вартість земельної ділянки та розташованих на ній будівель чи споруд може значно відрізнятись [51, с. 8].

На цінність земельної ділянки також впливають і природно-технологічні властивості, такі як контурність, рельєф, геологія та інші. Залежно від цих

якостей витрати на освоєння та використання земельної ділянки, а саме прокладку інженерних комунікацій, будівництво будівель і споруд, їх експлуатацію, будуть неоднакові. Також значний вплив на встановлення цінності землі має екологічний стан як безпосередньо ділянки, так і прилеглих до неї земель.

Таким чином, сутність землі як товару полягає в тому, що вона розглядається одночасно і як благо, необхідне споживачам, і як затрати або інвестиції, без яких володіння і користування земельною ділянкою практично неможливе [44, с. 29].

Потреби, які задовольняються землею як товаром, у свідомості людей об'єднуються у певну ієрархію і підпорядковуються принципу відносного домінування. Задовольняючи ці потреби, земля стає основою самореалізації, саморозвитку потенціальних можливостей людей.

Отже, із зазначеного вище випливає, що, з одного боку, земля представляє собою природний ресурс, що характеризується простором, рельєфом, ґрунтами, рослинним і тваринним світом і оцінюється з позиції можливості виконання нею багатопільових функцій, не завжди пов'язаних з отриманням доходу. З іншого ж боку, земля розглядається як складова і невід'ємна частина будь-якого об'єкта нерухомості і оцінюється з позиції корисності і прибутковості використання конкретної земельної ділянки, що вимагає розробки на загальнодержавному рівні складових механізму регулювання її ефективного використання.

1.2. Методичні підходи до оцінки земельних угідь

Для здійснення більшості операцій на земельному ринку, а також для оподаткування необхідно правильно оцінювати землю, виходячи з комплексу її характеристик і напрямів використання. У світовій практиці поширення набула оцінка землі за її ринковою вартістю (marketvalueassessment) та нормативна грошова оцінка (area-basedassessment) [48, с. 35-37].

Оцінка землі за ринковою вартістю використовується набагато частіше,

ніж нормативна грошова, та застосовується у всіх країнах ОЕСР та багатьох інших, де земельний ринок досить розвинений. Вартість землі у цьому випадку визначається як “ the price that would be struck between a willing buyer and a willing seller in an arm’s length transaction” [48, с. 36]. В даному випадку використовується ціна, що застосовується в операціях між незалежними особами, які не мають ніяких особливих особистих відносин один з одним, тобто ціна, що складається в умовах вільної ринкової конкуренції

Оцінка землі за ринковою вартістю має низку переваг, однак застосовувати її у вітчизняних умовах неможливо. Це зумовлено нерозвиненістю земельного ринку України, відсутністю належної законодавчої бази, а також незавершеністю земельних реформ, що у свою чергу перешкоджає формуванню цілісної земельної політики в країні.

При цьому, нормативна грошова оцінка земель є базою для визначення розміру державного мита при оформленні успадкування, дарування та міни земельних ділянок, що перебувають у власності, розміру земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності, що передаються в оренду [29].

Згідно Закону України «Про оцінку земель» грошова оцінка земельних ділянок в Україні залежно від призначення та порядку проведення поділяється на два типи: нормативну та експертну.

При здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них згідно закону має застосовуватися експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них.

Нормативну грошову оцінку земельних ділянок проводять юридичні особи, які є розробниками документації із землеустрою. Така оцінка щорічно індексується на відповідний коефіцієнт, який враховує індекс споживчих цін за попередній рік.

За умов нерозвинутого механізму у сфері здійснення операцій купівлі-продажу на ринку земель сільськогосподарського призначення, фактично в основу визначення ціни на земельні ділянки покладено їх нормативну грошову

оцінку. Слід зазначити, що попередню нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення було проведено в Україні лише один раз (станом на 01.07.95 р.).

Якщо проаналізувати динаміку змін величини грошової оцінки ріллі в історичному ракурсі, то можна відмітити наступне: за період з 1996 по 2014 рік індексація нормативної грошової оцінки земель проводилась 11 разів; кумулятивне значення коефіцієнта індексації оцінки, який розраховувався за індексами інфляції, становило 3,997. Як бачимо з цифрових даних поданих у таблиці 1.2 протягом останніх 23 років вартість ріллі зросла у більше ніж 8,4 рази.

На даний час коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель, на який індексується нормативна грошова оцінка за 2015 і 2016 роки, не залежить від величини реального індексу споживчих цін за попередній рік, як це передбачено статтею 289 ПКУ, і становить 1,0 для сільськогосподарських угідь (ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ та перелогів), а для земель несільськогосподарського призначення – 1,06. Хоча, за даними Держкомстату України індекс споживчих цін за 2015 рік склав 143%, а в 2016 році індекс споживчих цін досяг рівня 112%.

За сучасних реалій дана обставина вигідна насамперед для орендарів земельних ділянок, оскільки від розміру нормативної грошової оцінки залежить розмір орендної плати, сума якої не може бути меншою розміру земельного податку, що встановлюється для відповідної категорії земельних ділянок на відповідній території у межах не більше від 5% нормативної грошової оцінки площі ріллі для Криму (якщо нормативну грошову оцінку земельної ділянки не було проведено відповідно до пункту 277.1 статті 277 ПК) та у розмірі не більше від 3% від їх нормативної грошової оцінки (якщо нормативно-грошову оцінку земель було проведено). Дана сума не може перевищувати 12% від нормативної грошової оцінки земель.

Таблиця 1.2

Нормативна грошова оцінка ріллі та перелогів в Україні в часовому вимірі, гривень за гектар

№ п/п	Назва адміністративно-територіальної одиниці	Інформація станом на						
		01.07.1995	01.01.2001	01.01.2006	01.01.2011	01.01.2015	01.01.2016	01.01.2017
1	Автономна Республіка Крим	4387,00	10602,73	11193,30	14037,82	30789,64	36946,33	36946,33
2	Вінницька	3927,00	9490,96	10019,61	12565,86	27561,18	33073,42	33073,42
3	Волинська	3555,00	8591,92	9070,49	11375,55	24950,35	29939,41	29940,42
4	Дніпропетровська	3862,00	9333,89	9853,79	12358,40	27104,99	32525,99	32525,99
5	Донецька	4138,50	10002,14	10559,26	13242,66	29045,57	34854,68	34854,68
6	Житомирська	2443,70	5903,98	6233,88	7819,84	17150,82	20580,98	20580,98
7	Закарпатська	3132,00	7569,58	7991,20	10021,97	21981,56	26377,87	26377,87
8	Запорізька	4018,00	9710,91	10251,81	12857,08	28198,67	33838,40	33838,40
9	Івано-Франківська	3392,00	8198,46	8652,99	10854,40	23806,35	28567,62	28567,62
10	Київська	3796,00	9174,38	9685,40	12146,72	26641,79	31970,15	31970,15
11	Кіровоградська	3811,00	9210,62	9723,65	12194,69	26747,09	32096,51	32096,51
12	Луганська	3148,90	7610,43	8034,33	10076,07	22099,28	26519,14	26519,14
13	Львівська	3161,00	7639,66	8065,19	10115,20	22185,10	26622,12	26622,12
14	Миколаївська	3130,00	7565,21	7984,63	10016,00	21967,54	26360,16	26360,16
15	Одеська	3338,00	8067,45	8516,81	10681,16	23427,36	28114,23	28114,23
16	Полтавська	4121,00	9829,34	10376,83	13014,40	28543,76	34252,51	34252,51
17	Рівненська	3729,00	9011,00	9513,00	11933,00	26171,55	31406,00	31406,00
18	Сумська	3494,00	8444,48	8914,84	11180,80	24522,22	29426,66	29426,66
19	Тернопільська	3566,87	8620,60	9100,76	11413,51	25033,47	30039,38	30039,38
20	Харківська	3859,70	9336,61	9846,09	12351,04	27088,85	32505,53	32505,53
21	Херсонська	4120,00	9957,43	10512,06	13183,46	28915,72	34698,86	34698,86
22	Хмельницька	4096,00	9899,42	10450,82	13106,66	28747,28	34495,59	34495,59
23	Черкаська	4727,00	11424,44	12060,78	15125,75	33175,94	39810,79	39810,79
24	Чернівецька	4037,00	9756,83	10300,29	12917,87	28333,20	33999,84	33999,84
25	Чернігівська	2900,00	7008,87	7399,27	9279,63	20352,47	24423,15	24423,15
В середньому по Україні:		3675,6	8878,5	9372,4	11754,8	25773,14	30927,77	30937,85

В результаті, орендна плата за орендовані земельні ділянки, які використовувались орендарями у 2017 р. залишилась на рівні минулого року. Враховуючи той факт, що більшість сільськогосподарських угідь обробляються великими сільськогосподарськими підприємствами, зекономлені ними кошти направлені на їх подальший розвиток, а дрібні землевласники знову ж таки обмежені у доходах і можливостях.

З метою вдосконалення грошової оцінки, Постановою Кабінету Міністрів України №831 від 16 листопада 2016 року запроваджена нова методика нормативної грошової оцінки земель сільгосппризначення, яка набула чинності з 1 березня 2017 року.

Згідно даної методики нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки сільськогосподарського призначення здійснюється за формулою:

$$Гзд = \Sigma (Пагр \times Гагр) + Пнсг \times Гнсг, \quad (1)$$

де Гагр – нормативна грошова оцінка агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, гривень за гектар;

Пагр – площа агровиробничої групи ґрунтів сільськогосподарського угіддя, гектарів;

Пнсг – площа несільськогосподарських угідь (земель під господарськими шляхами і прогонами, полезахисними лісовими смугами та іншими захисними насадженнями тощо), гектарів;

Гнсг – норматив капіталізованого рентного доходу несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення, гривень за гектар.

При цьому, використовувати як основу для розрахунків норматив капіталізованого рентного доходу вимагає чинний Закон України «Про оцінку земель». Цей показник відображає середній прибуток з гектара земель за сільськогосподарського їх використання, поділений на ставку капіталізації — показник, який відображає рентабельність того чи іншого бізнесу.

Для розрахунку нормативної грошової оцінки агровиробничої групи

ґрунтів сільськогосподарського угіддя в методиці також прописана чітка формула:

$$\Gamma_{\text{агр}} = \Gamma_{\text{у}} \times \text{Багр} : \text{Б}, \quad (2)$$

де $\Gamma_{\text{у}}$ – норматив капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району Автономної Республіки Крим, області, м. Києва та м. Севастополя, гривень за гектар;

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

Б – середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району Автономної Республіки Крим, області, м. Києва та м. Севастополя.

Як бачимо із формул, за якими повинен здійснюватися розрахунок, саме ґрунтові різниці, які відображаються на ґрунтових картах, виступають головним об'єктом нормативної оцінки. Основним джерелом інформації про ґрунтовий покрив сільськогосподарських земель фактично повинні виступити архіви Держгеокадастру та його підвідомчих державних підприємств.

Такого роду обстеження ґрунтів в Україні проводилися ще в 60-х роках минулого століття. Ґрунтознавці об'єднали все різноманіття ґрунтів нашої країни у 222 агровиробничих групи ґрунту, які володіють подібними властивостями та родючістю в процесі сільськогосподарського використання. З огляду на те, що кожен ґрунт кожної агровиробничої групи ґрунтів може мати різний гранулометричний склад, засоленість, кам'янисті й т.п. показники, вироблено понад 5,5 тисячі так званих ґрунтових різниць.

Проте, дані результати з малою часткою ймовірності можна визнати такими, що відповідають дійсності на сучасному етапі землекористування, оскільки якісні показники ґрунтів навряд чи залишилися на одному і тому ж рівні.

Крім цього, згідно думок експертів, проведення оцінки землі на підставі нової методики за сучасних реалій призведе до деякого (ще більшого)

зменшення показників нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель.

Так, згідно з оцінками експертів у масштабах країни рілля подешевшає в середньому з 30,9 до 27,5 тис. грн, багаторічні насадження – з 59,3 до 52,8 тис. грн, сінокоси – з 7,3 до 6,5 тис. грн, а пасовища – з 5,7 до 5,1 тис. грн за гектар. В результаті зміниться і розмір податкових зобов'язань сільськогосподарських виробників, а також орендних платежів.

Для власників і орендодавців земельних ділянок сільськогосподарського призначення дана обставина має негативні наслідки, насамперед через недоотримання ними значної частки грошових доходів в сучасних умовах і обмеження можливостей продажу земельних угідь за високими ринковими цінами, в разі зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення.

Тому, на часі більш доцільним є запровадження методики, яка б базується на розрахунках за показником рівня гумусу ґрунтів, і проводиться в доларовому виразі (оскільки більша частка сільськогосподарської продукції експортується за цінами світового ринку, які є набагато вищими за внутрішні і вимірюються у доларовому еквіваленті). В результаті ми отримаємо щодо грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення набагато більші величини, ніж ті, котрі були використані у наявних методиках. В результаті, землевласник зможе розраховувати на справедливу оцінку власних земельних угідь.

Таким чином, на сучасному етапі проведення земельних реформ важливим є, насамперед, проведення на загальнодержавному рівні, відповідних ґрунтових спостережень, що є визначальними для встановлення справедливих цін на сільськогосподарські угіддя. Ці спостереження будуть важливими і для самих землевласників, які матимуть нагоду оцінити вартість угідь з точки зору їх якісних показників і вибрати чи господарювати на ній самостійно, чи передати у власність (користування) іншим господарюючим суб'єктам.

Отож, ринок землі є потрібним і визначальним для розвитку земельних

відносин і країни в цілому, але сьогодні перед запровадженням обігу земель необхідно, насамперед, справедливо за світовими мірками оцінити якість земельних угідь, а також створити відповідні законодавчі механізми для захисту прав землевласників. Тільки тоді можна говорити про продаж сільськогосподарських угідь і необхідність запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення.

1.3. Суспільно-історичні передумови формування ринку землі

Створення і ефективне функціонування ринку землі в Україні є об'єктивно необхідним заходом державної ваги, що забезпечить вирішення комплексу існуючих проблем, головними з яких є легалізація, контроль і регулювання трансакцій з приводу купівлі-продажу земельних ділянок, що практично вже відбувається, але безконтрольно, а також можливість використовувати земельні ділянки в якості реальної застави для одержання кредиту через земельну іпотеку. Реалізація цього заходу може бути здійснена лише завдяки ефективній державній земельній і в цілому аграрній політиці. Ринкова економічна система господарювання сама по собі не в стані вирішити цього завдання. Впровадження ринку землі є логічним важливим етапом удосконалення земельних відносин та підвищення ефективності використання земельних ресурсів.

Під ринком сільськогосподарських земель слід розуміти організаційно-економічне і правове середовище, яке має забезпечувати громадянам, юридичним особам та державі здійснення цивільно-правових угод з приводу переходу права власності на земельну ділянку або права користування нею в установленому законодавством порядку [45, с. 28].

Ринок землі, яка виступає базисом будь-якої людської діяльності, стає концентрованим вираженням взаємодії, з одного боку, виробництва, а з іншого, – розподілу і споживання створюваних предметів і послуг. Ринок землі піддається впливу усіх сторін громадського життя, у т.ч. існуючої соціальної

структури суспільства, його політичної і духовної сфер. У свою чергу, економічне життя суспільства і, насамперед, спосіб суспільного виробництва суттєво і, у ряді випадків, вирішально впливають на функціонування і розвиток ринку землі.

О. Уільямсон, відомий американський економіст, в одній із своїх робіт описав чотири рівні, що формують розвинений земельний ринок та відрізняються один від одного ступенем впливу на ринкові операції [50, с. 13-14]:

- організація взаємодії із зовнішнім середовищем (embeddedness) пов'язана з культурними цінностями, які формуються у межах певної країни;

- державні структури (governance structures) впливають на формування ціни на землю, відіграють певну роль у створенні «правил гри» на ринку, встановлюють обмеження на тип землекористування;

- перерозподіл ресурсів (resource allocation) описує фактичні операції, що здійснюються на ринку землі, взаємодію між суб'єктами ринку та визначення ціни на землю;

- економіко-правове середовище (institutional environment) складається з правової бази, кадастрової системи, системи земельного оподаткування та фінансового ринку. Слабке економіко-правове середовище може перешкодити і навіть паралізувати ефективне функціонування ринку землі.

Саме вдосконалення економіко-правового середовища та узгоджене функціонування всіх чотирьох рівнів буде сприяти формуванню вітчизняного розвиненого земельного ринку та збільшенню податкових надходжень до державного бюджету.

Яскраві приклади досвіду розумного і врівноваженого підходу до здійснення земельних перетворень і формування ринку землі, як і прикладів протилежного характеру, можна знайти в багатьох країнах світу. Аналіз такого досвіду дозволяє зробити висновок про те, що успіх земельних реформ і ефективність впровадження та функціонування ринку землі залежать від рівня їх наукової обґрунтованості, ступеня виваженості державного регулювання та

міри узгодження інтересів учасників трансформацій і земельно-ринкових трансакцій [47, с. 31].

Зрештою, ринок землі існує у всіх країнах. Інша справа, що його реалізація в кожних конкретних умовах здійснюється з врахуванням цих умов.

Основними складовими ефективного формування і стабільного функціонування ринку сільськогосподарських земель в країнах ЄС є наступні: державне регулювання, земельний кадастр, спеціалізовані земельні установи, ринковий механізм оцінки землі і орендні відносини.

Основна функція ринку землі у ринковій економіці полягає у сприянні переходу землі від неефективних виробників до ефективних. Завданням ринку сільськогосподарської землі є перетворення землі на капітал, який може використовуватись для створення додаткового капіталу землевласників. Лише за умов реалізації права власності на землю як капітал, земля стає функціонуючим економічним ресурсом. Ефективність, справедливість і економічна безпека ринку землі для України, в кінцевому підсумку будуть залежати від того, в чиїх інтересах цей ринок буде функціонувати і хто конкретно буде представляти інтереси держави в процесі державного регулювання земельноринкових трансакцій.

Процес становлення вітчизняного ринку земель сільськогосподарського призначення вже пройшов свою первинну стадію, яка завершилася видачею власникам земельних ділянок відповідних документів, які посвідчують право власності. Наступним етапом має стати фактична реалізація права землевласників щодо розпорядження своїми земельними ресурсами, що включає, насамперед, можливість вільного здійснення купівлі-продажу даних земельних ділянок. Ефективність таких ринкових операцій залежатиме від наявності відповідного правового та економічного середовища, інфраструктурного забезпечення функціонування ринку, економічної мотивації виоду на ринок продавців і платоспроможних покупців земельних ділянок.

Цікавим для аналізу та оцінки напрямів і методів земельної реформи в Україні є досвід реформування сільського господарства і запровадження ринку

земель сільськогосподарського призначення в ряді країн світу. Розглянемо коротко їх досвід аграрних реформ, зупинившись на головних особливостях аграрних перетворень.

Зарубіжна практика характеризується різноманіттям підходів до вирішення земельних питань: багато що залежить від історичного досвіду конкретної країни та її національних особливостей. Тим не менш, у всіх без винятку розвинених країнах, які прагнуть гармонізувати земельні відносини, визначальними характеристиками є сильний регулятивний вплив держави і непохитність засадничих принципів земельного законодавства.

Загалом, основними умовами успішних земельних реформ є політична воля та удосконалення наукових основ формування ринку землі, що забезпечують сталий розвиток аграрного сектора економіки. Одним із завдань земельних перетворень, особливо для країн, які розвиваються, була ліквідація найбільш бідного класу в сільських районах. Це завдання вирішувалося за допомогою надання права розпорядження землею і створенням інфраструктури, що забезпечує розвиток ринку землі сільськогосподарського призначення.

Роль держави у земельних відносинах велика у будь-якій розвиненій країні, незалежно від форм власності на землю, зокрема в США, Канаді, Німеччині, де відповідно 98, 96 і 90% земель сільськогосподарського призначення знаходиться в приватній власності, або, наприклад, в Швеції, де велике значення зберігає практика оренди державної, муніципальної та приватної землі. Майже повсюдно діють жорсткі правила і регламентації, закріплені у національному законодавстві. Вони обмежують обіг земель сільськогосподарського призначення і мають на меті запобігти дробленню сільськогосподарських ділянок, їх можливого відчуженню зі зміною цільового призначення.

Держава залишає за собою контроль щодо раціонального використання земель та виконання їх власниками взятих на себе зобов'язань. Такий порядок діє в Данії, Німеччині, Іспанії, Італії, Норвегії, Швеції, Франції. В Італії передбачені санкції за несумлінне використання земельних ділянок, аж до їх

примусової передачі (продажу) іншим, більш ефективним користувачам. У Канаді відчуження землі, зміна характеру її використання може бути здійснено лише за рішенням зборів і уряду провінції. У разі відчуження землі під комунальні об'єкти уряд бере на себе зобов'язання викупити землю у фермера за ринковою вартістю [46; 49].

Варто звернутися до досвіду Австралії, Данії, Іспанії, США, Франції, Швеції та інших країн стосовно особливостей функціонування в них ринку земель сільськогосподарського призначення. Так, запобіжні заходи передбачають: заборону на певний період продажу землі (Іспанія, Франція, США), вимоги щодо одержання дозволу уряду на купівлю сільськогосподарських земель (Швеція), встановлення максимального розміру наділу у власності сім'ї (Данія), переведення земель з однієї категорії в іншу лише з дозволу відповідних державних органів тощо [49, с. 15]. Досить часто необхідною умовою для набуття права оренди або права придбання земельної ділянки є вимога, щоб орендар або покупець був місцевим жителем, мав професійну підготовку, досвід роботи і необхідний капітал для ефективного використання земель, які він отримує у власність або користування (Данія, Німеччина, Фінляндія, Нідерланди, Італія).

Своїм шляхом щодо реформування земельних відносин пішла Польща. Перетворення в агропромисловій сфері Польщі здійснювалися комплексно, послідовно та жорстко. У 1990 р. був прийнятий Закон про реформування колективних господарств, селянам дали право продаж землі. Було також прийнято закон, згідно з яким земля стала товаром, предметом (через систему аукціонів) купівлі-продажу для всіх громадян. Умовою укладання угоди стало не адміністративне рішення, а цивільний договір [49]. Тоді ж було створено Агентство державної сільськогосподарської власності. Воно здійснює переведення на свій баланс земель розформованих господарств, майна, а також боргів та призначає на перехідний період керуючого справами і в подальшому підшуковує покупців або орендарів землі та майна, визначаючи умови і форму приватизації.

Загалом, міжнародний досвід показує, що ринковий обіг земельних ресурсів є лібералізованим всюди, однак різниця полягає у ступені контролю держави за цим ринком. Абсолютно вільними можна вважати земельний ринок Латвії, Литви та Естонії, майже вільним – в Молдові, Грузії та Польщі: в цих державах обмеження в операціях з купівлі та продажу мінімізовані і експерти відзначають, що попит на землю поступово зростає. Номінально ринок земель запроваджений в Росії та Бразилії, але в першій – суттєвий перерозподіл не відбувається через бюрократію та відсутність економічних стимулів для населення купувати землю, а у другій – через концентрацію власності в руках невеликого кола власників. В Угорщині, де операції з землею значно контролюються та обмежуються державою, ринок функціонує неадекватно, тому що попит та пропозиція не відповідають один одному.

Ціни на сільськогосподарські землі у державах — членах ЄС відображають не лише значну різницю в якості землі і вигідності розташування, а і попит на землі. Вартість земель сільськогосподарського призначення в різних країнах відображено на рис. 1.1.

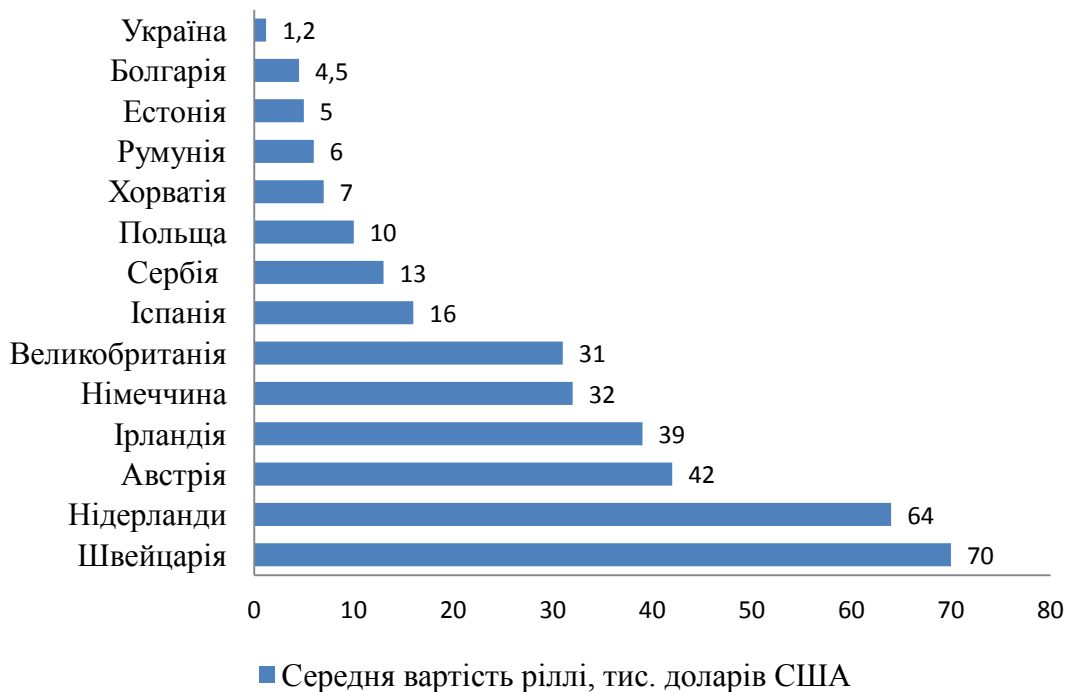


Рис. 1.1. Ціни на 1 га ріллів країнах ЄС станом на 2016 р.*

*Джерело: згрупованого автором за даними [40].

Тому, вільний ринок землі – дуже індивідуальна справа для кожної держави і не всюди він привів до однакових наслідків та соціального розшарування. Наприклад, в Росії немає значних стимулів для обігу землі – є величезні запаси нафти та газу – і такий стан речей усіх влаштовує. В Молдові, наприклад, через складні соціальні умови, інтерес до землі проявляють радше іноземці, ніж громадяни Молдови. В Латвії реституція пройшла легко і вдало, а в сусідній Естонії через втрачені історичні дані виникли конфлікти навколо найродючіших земель. В Грузії та Бразилії значною проблемою було самозахоплення земель селянами. Такий суперечливий досвід свідчить про те, що ключову роль в проведенні земельної реформи грає не ринок землі як такий, а законодавство та конкретні правила, на основі яких він запроваджується.

Нині в зарубіжному законодавстві відбувається перегляд концепції статусу земельного власника. Межі його юридичної влади різко скоротилися. Земельні відносини все тісніше пов'язуються із завданням служіння суспільним інтересам. При цьому інтереси цивілізованого ринку стають вище абсолютної ідеї власності. Поступово законодавство по суті позбавило власника ділянки землі права використовувати її виключно на свій розсуд. В останні десятиліття це поєднується із загостреною необхідністю забезпечення виконання землевласниками екологічних вимог, дотримання ними певного режиму з низкою обмежень тощо.

Таким чином, необхідність впровадження ринку землі в Україні та його державного регулювання є очевидною, що обумовлюється зростаючими масштабами земельних трансакцій щодо відчуження і купівлі землі в обхід існуючого мораторію на такі операції. Асортимент схем здійснення таких трансакцій на сьогодні досить широкий і продовжує збільшуватись.

Потрібно не забороняти продавати і купляти землю, а створити умови для унормування цих процедур. Визнання ринкового обороту землі насамперед повинне спрацювати у напрямі удосконалення форм господарювання, методології і методики ціноутворення на землю, економічного механізму

господарювання, залучення інвестицій через іпотеку землі та міжгалузевого регулювання розвитку народногосподарського комплексу України.

Висновки до I розділу

1. Місце землі в економічній науці визначається тим, що вона є важливою ланкою усіх виробничих процесів, головним джерелом багатства, що має грошовий вираз та може бути об'єктом купівлі-продажу. Потреби, які задовольняються землею як товаром, у свідомості людей об'єднуються у певну ієрархію і підпорядковуються принципу відносного домінування. Задовольняючи ці потреби, земля стає основою самореалізації, саморозвитку потенціальних можливостей людей.

2. На сучасному етапі проведення земельних реформ важливим є, насамперед, проведення на загальнодержавному рівні, відповідних ґрунтових спостережень, що є визначальними для встановлення справедливих цін на сільськогосподарські угіддя. Ці спостереження будуть важливими і для самих землевласників, які матимуть нагоду оцінити вартість угідь з точки зору їх якісних показників і вибрати чи господарювати на ній самостійно, чи передати у власність (користування) іншим господарюючим суб'єктам.

3. Необхідність впровадження ринку землі в Україні та його державного регулювання є очевидною, що обумовлюється зростаючими масштабами земельних трансакцій щодо відчуження і купівлі землі в обхід існуючого мораторію на такі операції. Визнання ринкового обороту землі насамперед повинне спрацювати у напрямі удосконалення форм господарювання, методології і методики ціноутворення на землю, економічного механізму господарювання, залучення інвестицій через іпотеку землі та міжгалузевого регулювання розвитку народногосподарського комплексу України.

РОЗДІЛ II

АНАЛІЗ СУЧАСНОГО СТАНУ РЕГУЛЮВАННЯ ПРОЦЕСУ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ПОТЕНЦІАЛУ В КОНТЕКСТІ РОЗВИТКУ РИНКОВИХ ВІДНОСИН

2.1. Земельна реформа в Україні та її наслідки

В історичному плані здійснення земельної реформи в Україні спрямовано на трансформацію державної та колективної власності в приватну і формування на її базі більш ефективної соціально-економічної системи відносин з високим мотиваційним механізмом до роботи і стійкою системою відповідальності за її наслідки. Земельна реформа, яка зачіпає інтереси майже всіх громадян країни, є важливим економічним важелем, здатним примусити ефективно запрацювати господарські механізми на всіх етапах розвитку продуктивних сил.

Першими кроками на шляху реформування земельних відносин в Україні стало прийняття Земельного кодексу Української РСР та Постанова Верховної Ради Української РСР від 18 грудня 1990 року, в якій було проголошено, що всі землі України є об'єктом земельної реформи. Новий Земельний кодекс, який був прийнятий 18 грудня 1990 року, принципово відрізнявся від попередніх двох (1922 та 1970 років). У ньому містилася сукупність кардинальних і одночасно революційних, для того часу, правових норм. Даний кодекс передбачив рівноправний розвиток різних форм господарювання на землі на основі добровільного вибору громадянами видів землеволодіння і землекористування із запровадженням системи захисту та гарантії їх прав. Виробниками сільськогосподарської продукції – землеволодільцям – був наданий статус самостійності, їх права охоронялися законом.

Одночасно передбачалася реальна передача функцій по розпорядженню землею Радам народних депутатів з одночасною децентралізацією їх прав з тим, щоб вирішення питань, пов'язаних із землекористуванням громадян і будівництвом об'єктів, що обслуговують населення, провадилося радами

базового рівня. Передбачалося економічне стимулювання раціонального використання і охорони земель за рахунок державних коштів [20].

Суттєво змінювалась і система управління земельними ресурсами. Вона передбачала платність землеволодіння і землекористування у вигляді земельного податку та орендної плати, посилення контролю з боку держави за використанням й охороною земель із запровадженням моніторингу земель й зміни у веденні державного земельного кадастру, порядку вирішення земельних спорів.

Продовження земельної реформи відбулося в січні 1992 року, коли був прийнятий Закон України «Про форми власності на землю», який закріпив такі форми власності на землю: державна, колективна та приватна. В даному законі зазначено, що всі форми власності є рівноправними. Зміни й доповнення, відповідно до цього Закону фактично були відображені у новому Земельному кодексі. Нова редакція Земельного кодексу України від 13 березня 1992 року була однією з форм реалізації земельної реформи, яка була спрямована на перехід до ринкових відносин.

З прийняттям нової редакції Земельного кодексу відбулося прийняття низки нових законодавчих і нормативних актів в сфері регулювання земельних відносин. Серед них варто виділити Постанову Верховної Ради «Про прискорення земельної реформи і приватизацію землі», якою було затверджено нові форми державних актів на право приватної власності на землю, постійного користування землею. Почалися роботи по роздержавленню й приватизації земель сільськогосподарських підприємств, передачі громадянам земельних ділянок у приватну власність.

Наступні етапи земельного реформування були визначені Указом Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» від 10 листопада 1994 року №666. Цим Указом визначено першочерговий невідкладний захід у здійсненні земельної реформи в Україні – це приватизація земель, які перебувають у користуванні сільськогосподарських підприємств і організацій.

Декларувалось, що земля повинна належати тим, хто її обробляє.

Для подальшого реформування земельних відносин на засадах приватної власності Указом Президента України від 03.12.1999 року №1529/99 «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектору економіки» передбачалось здійснення реформування протягом грудня 1999-квітня 2000 року колективних сільськогосподарських підприємств на засадах приватної влади на землю та майно шляхом забезпечення всім членам колективних сільськогосподарських підприємств права вільного виходу з цих підприємств із земельними частками (паями) і майновими паями та створення на їх основі суб'єктів господарювання, заснованих на приватній власності. Цим документом також надавалося громадянам та селянським (фермерським) господарствам право вільного викупу земельних ділянок, що надані їм в користування (понад норму, яка приватизується, безкоштовно).

З метою створення умов для більш ефективного використання земель несільськогосподарського призначення, заохочення інвестицій, відповідно до Указу Президента України від 19.01.1999 року №32/99 «Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення (із змінами, внесеними згідно з Указом Президента України №399/2000 від 09.03.2000), запроваджувався продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення, що перебувають у державній або комунальній власності. В Указі визначалися об'єкти купівлі-продажу та земельні ділянки, які не підлягають продажу, також визначалися продавці земельних ділянок несільськогосподарського призначення.

Згідно Указу Президента України «Про заходи щодо розвитку та регулювання ринку земель населених пунктів, інших земель несільськогосподарського призначення» від 04.03.2000 року №168/2000 відбулося прискорення становлення та ефективного регулювання ринку земель населених пунктів, інших земель несільськогосподарського призначення, залучення інвестицій для розвитку населених пунктів. Цим Указом були схвалені «Основні напрямки розвитку та регулювання ринку земель населених

пунктів, інших земель несільськогосподарського призначення», які направлені на створення правових, економічних та організаційних умов подальшого розвитку ринку земель, як первинного – приватизація земельних ділянок громадянами шляхом їх безоплатної передачі з державної у приватну власність та юридичними особами шляхом купівлі-продажу, так і вторинного ринку – створення умов для вільного обігу земельних ділянок та прав на них.

Подальша реалізація напрямів земельної реформи в Україні здійснювалася відповідно до Указу Президента України «Про Основні напрямки земельної реформи в Україні на 2001-2005 роки» від 30.05.2001 р. №372/2001, де було визначено комплекс правових, організаційних, фінансових, науково-технічних та інших заходів, які мають забезпечити прискорення завершення в країні земельної реформи, а також створити ефективний механізм регулювання земельних відносин та державного управління земельними ресурсами.

Цей документ давав аналіз попередніх етапів реформування та визначив задачі майбутніх перетворень в сфері земельних відносин. Згідно нього реалізація Основних напрямів земельної реформи здійснювалась в два етапи.

Перший етап (2001-2002 роки) – здійснення правових, організаційних, технологічних та інформаційно-освітніх заходів, спрямованих на поглиблення якісних змін у земельних відносинах без суттєвих фінансових витрат, і формування законодавчої та економічної бази для другого етапу.

Другий етап (2003-2005 роки) – здійснення заходів щодо оптимізації землекористування та посилення охорони земельних ресурсів, виконання яких вимагатиме відповідних капіталовкладень та матеріальних витрат.

Відповідно до визначених етапів земельної реформи і нової Конституції України відбулось оновлення Земельного кодексу України, який вступив у дію 25 жовтня 2001 року.

У відповідності до Указу Президента України «Про Основні напрямки земельної реформи в Україні на 2001-2005 роки» та у розвиток положень нового Земельного кодексу було прийнято близько 50 законодавчих та

нормативно-правових актів.

Лише у 2003 році були прийняті такі основоположні для земельних відносин закони України, як: «Про землеустрій», «Про особисте селянське господарство», «Про фермерське господарство», «Про охорону земель», «Про державний контроль за використанням та охороною земель», «Про оренду землі» та «Про оцінку земель». Ці закони та нормативно-правові акти, які прийняті у їх розвиток, були спрямовані на поглиблення та завершення земельної реформи. За результатами земельної реформи близько 80% сільськогосподарських угідь передано у приватну власність, розмір приватних землеволодінь в різних регіонах України відображено на рис. 2.1

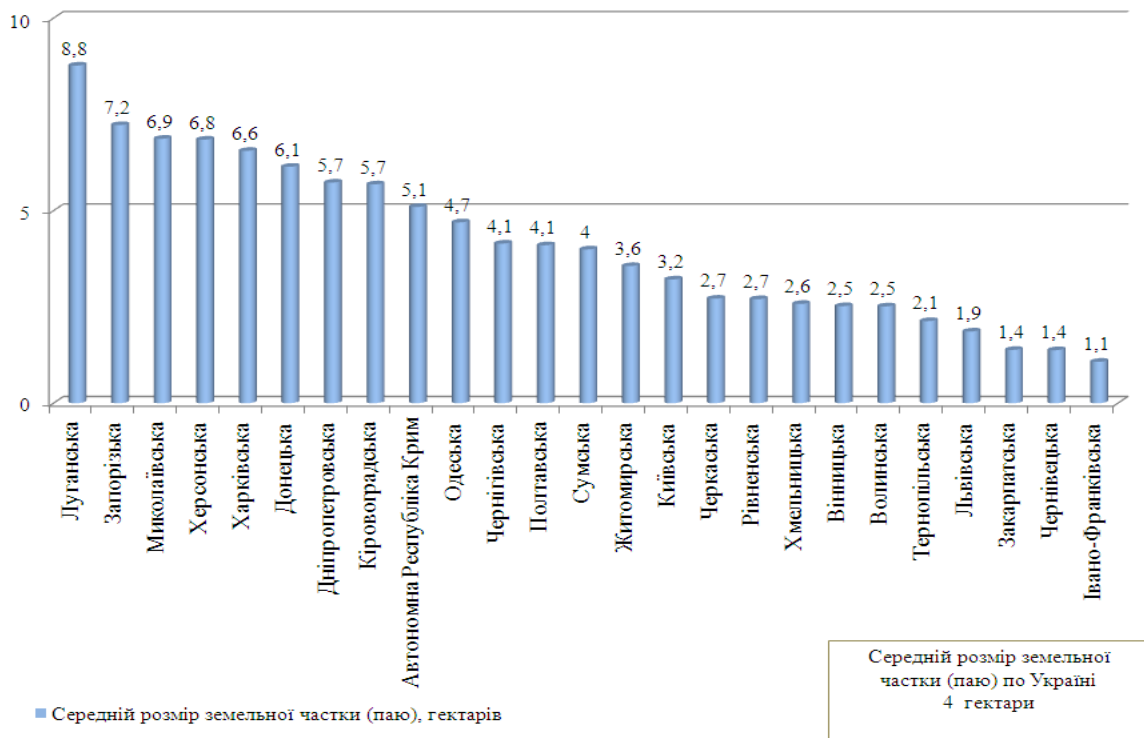


Рис. 2.1. Середній розмір земельної частки (паю) в розрізі регіонів*

*Джерело: [40].

В цілому слід констатувати, що проведена в державі земельна реформа, мала своїм головним наслідком соціалізацію землі – її перерозподіл між населенням. При цьому в процесі проведення реформи було знехтуване значення землі як ресурсу територіального розвитку продуктивних сил та базисного компоненту довкілля, що в сучасних умовах стало причиною

виникнення низки кризових явищ економічного та екологічного характеру у землекористуванні, важкість вирішення яких істотно ускладнюється відносинами власності.

У ході реформування земельних відносин виникли проблеми створення нової системи управління земельними ресурсами та розмежування власності на землю. Загострилися питання раціонального використання земель, які торкаються перш за все питань власності на землю.

При цьому не створені умови для розподілу землі через ринок, установлення якого має здійснюватися на базі відповідного законодавства з використанням державного регулювання, чітко не визначено сферу дії ринку земель, права і обов'язки суб'єктів ринку, затримується напрацювання відповідної нормативно-правової бази. Саме тому до сьогодні діє мораторій на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення, а основною метою є перетворення землі на повноцінний об'єкт ринкової економіки.

Українська держава, регулюючи земельні відносини і формуючи систему управління земельними ресурсами, виступає в двох якостях: як орган влади і як власник належних їй земель. До першого виду регулювання належать екологічні, санітарні, планувальні та будівельні правила, різні обтяження, публічні сервітути та інші обмеження і приписи в інтересах використання та охорони не тільки землі, а й інших природних об'єктів, всієї української держави і суспільства. Як орган влади держава виступила ініціатором земельної реформи та встановила основні принципи і порядок її проведення. Разом з тим, будучи власником землі та інших природних об'єктів, держава в цій якості виступає в ролі господарюючого суб'єкта, зацікавленого в найбільш продуктивному і раціональному використанні належних їй природних ресурсів [14].

Своєрідність розвитку земельних відносин сьогодні полягає у відсутності єдиної концепції землекористування та механізму її реалізації. Перехід до приватної власності на землю ґрунтовно змінили земельні відносини і характер використання землі, але не сприяли поліпшенню соціальних умов і розв'язанню

екологічних проблем землекористувань. Зростає екологічна небезпека деградації продуктивних сільськогосподарських угідь [6].

Узагальнення досліджень про результати земельної реформи свідчить, що реструктуризація колективних селянських господарств не завжди супроводжувалася зростанням виробництва аграрної продукції. Затяжний характер здійснення земельної реформи обумовлений складністю вирішення організаційно-технічних завдань та розбіжностями між документами, що регулюють розвиток земельних відносин.

На сучасному етапі розвитку України вирішення проблеми земельних відносин ускладнюється об'єктивними і суб'єктивними обставинами. Мають місце протиріччя, що визначають сприйнятливність сучасних змін правового статусу землі і відповідних змін земельних відносин.

Таким чином, входження України як держави в новітній період історії вимагає нового глибокого наукового осмислення та пошуку виважених законодавчих та управлінських рішень у рамках сучасного реформування аграрних і земельних відносин в Україні.

2.2. Проблеми економічного механізму регулювання земельних відносин в Україні

Необхідність стримування повноцінного включення земель сільськогосподарського призначення у економічний оборот на ринкових засадах багатьма політичними силами та окремими науковцями обґрунтовується потенційною небезпекою скуповування значних площ земель сільськогосподарського призначення фінансово-промисловими групами, що матиме свої наслідком «обезземелення» селян та утворення «латифундій» латиноамериканського типу з найманими працівниками, а також концентрацією значних площ сільськогосподарського призначення у власності фінансових

установ (комерційних банків) під час переходу заставної землі у власність заставоутримувача [19].

1. В даному аспекті важливо відзначити, що на ефективність організації ринку сільськогосподарських земель впливає ряд факторів [39; 4]:

- розвиток земельного законодавства в частині визначення меж концентрації сільськогосподарських угідь в товарному сільськогосподарському виробництві;

- відновлення державного обліку земель, проведення державної інвентаризації земельного фонду;

- удосконалення системи справляння плати за землю;

- активна участь держави у становленні ринку земель сільгосппризначення шляхом регулювання попиту і пропозиції, застосування економічних стимулів і санкцій у сфері функціонування ринку земель;

- організаційна і фінансова підтримка консолідації земель в товарному сільськогосподарському виробництві;

- здійснення зонування сільськогосподарських земель;

- посилення контролю за проведенням меліорації земель;

- сприяння розвитку інфраструктури ринку землі сільськогосподарського призначення.

Сільськогосподарське землекористування в умовах формування ринкових відносин зазнало і зазнає суттєвих перетворень. Важливим при цьому є формування системи економічних важелів державного управління сільськогосподарським землекористуванням і забезпечення їх ефективного функціонування. Вказані економічні важелі передбачаються чинним земельним законодавством [13, с. 92-94]. Однак механізми застосування цих важелів ще не відпрацьовані, а тому на практиці в достатній мірі не здійснюються.

Аналіз та систематизація положень діючої нормативно-правової бази дозволяє виділити в Україні 20 окремих економічних регуляторів земельних відносин, які за спільністю предмету регулювання можуть бути об'єднані у сім окремих груп:

- ціноутворення на первинному ринку земель;
- платежі фіскального характеру;
- позитивна економічна відповідальність при використанні земель;
- економічна відповідальність за порушення земельного законодавства;
- економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель;
- інфраструктурні витрати та транзакційні платежі;
- бюджетування у сфері земельної реформи та охорони земель.

Безперечно, кожна зі складових існуючого економічного механізму регулювання земельних відносин заслуговує самостійного вивчення та аналізу. В той же час, навіть коротка характеристика кожної групи економічних регуляторів дозволяє виділити «проблемні точки» державної політики у сфері управління землекористуванням.

Так, у даний час в рамках правового поля фактично перебуває лише процедура набуття прав на земельні ділянки під об'єктами нерухомого майна, що перебувають у власності набувача. Ціноутворення при цьому базується на експертній грошовій оцінці земельної ділянки, нормативно-методичні засади проведення якої порівняно добре розроблені та гармонізовані із міжнародними стандартами оцінки.

В той же час, набуття прав на незабудовані земельні ділянки, яке має здійснюватися, за незначними винятками, виключно на конкурентних засадах (земельних аукціонах), нині фактично перебуває поза правовим полем.

Важливим і інструментом у всебічному вивченні дійсного і потенційного рівня виробничої спроможності земельних ресурсів виступає економічна оцінка землі.

Багатоплановість економічної оцінки землі обумовлює її різні напрями, а саме:

а) загальна економічна оцінка землі як основного засобу виробництва в сільському господарстві, критерії – валова продукція, диференціальний дохід та окупність затрат в розрізі сільськогосподарських угідь;

б) економічна оцінка землі по ефективності вирощування сільськогосподарських культур, критерії – урожайність, диференціальних дохід, окупність затрат.

Враховуючи різноманіття природно-кліматичних умов, які акумульовані в системі природно-сільськогосподарського районування та економічної діяльності, вплив якої на стан земельних ресурсів визначено в ерозійному районуванні, ринкове середовище потребує здійснення грошової оцінки їх на основі економічної оцінки земель. Тобто ціна землі визначається тільки на основі вартісних або цінових категорій, в яких акумулюється взаємодія сукупності природно-економічних, суспільних, антропогенних чинників використання земель, а саме – їх прибутковість, доходність, ефективність.

Звідси показники економічної оцінки землі слугують важливим порівняльним механізмом щодо ефективності використання земельних ресурсів.

В ринковому середовищі фінансування щодо застосування механізмів державного управління в галузі використання і охорони земельних ресурсів повинно здійснюватись за рахунок коштів від плати за землю (земельний податок), та коштів, які надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва, а також від продажу землі.

Плата за землю формується у відповідності з якістю земель та їх місцеположенням. Вона ґрунтується на основі земельної ренти, яка визначається рівнем використання земель кращої якості та вигідним місцеположенням.

Виявлення рентної складової в результатах економічної діяльності суб'єктів землекористування – досить складна практична проблема, що вимагає для свого вирішення створення розгорненої системи виділення та опису

земельних ділянок, залучених до господарського обігу, ідентифікації їх власників, виявлення відмінностей в якості земельних ділянок, використовуваних різними господарюючими суб'єктами, тобто комплексу елементів системи управління земельними ресурсами та іншою нерухомістю на території того чи іншого регіону [11].

Оподаткуванню підлягають всі землі сільськогосподарського призначення. Плата за 1 га визначається у розрізі сільськогосподарських угідь: ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей і пасовищ.

Проте, земельний податок фактично так і не став повноцінною фінансовою основою місцевого самоврядування, не виконує стимулюючу функцію щодо суб'єктів господарювання, спирається на вкрай недосконалу базу оподаткування – нормативну грошову оцінку, що жодним чином не кореспондується із реальною ринковою вартістю землі.

Очевидно, актуальним завданням стає запровадження в Україні масової оцінки земельних ділянок, що спиратиметься на дані моніторингу ринку земель і слугуватиме більш об'єктивною базою для справляння податку. Також дотепер не використовуються такий фіскальний інструмент регулювання земельних відносин як диференціація ставок оподаткування.

Відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, збитків власників землі та землекористувачів, а також плата за встановлення земельного сервітуту, мають розглядатися як різновид, так званої, позитивної відповідальності – відповідальності за правомірні дії [22].

Недоліками існуючих механізмів позитивної відповідальності слід вважати їх методичну нечіткість або неврегульованість, а також наявність суперечностей у відповідних регуляторних актах.

Незначні штрафи за порушення земельного законодавства (переважно від 5 до 30 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян) традиційно розглядаються як одна з головних причин масовості як адміністративних правопорушень, так і злочинів у сфері використання та охорони земель.

Потребують подальшого врегулювання методичні механізми визначення шкоди такими земельними правопорушеннями, як знищення чи пошкодження протиерозійних гідротехнічних споруд, захисних насаджень, псування земель, самовільне відхилення від проектів землеустрою, розміщення, проектування, будівництво, введення в дію об'єктів, що негативно впливають на стан земель, невжиття заходів щодо боротьби з бур'янами тощо.

Економічне заохочення власників землі та землекористувачів до самостійного проведення заходів щодо раціонального використання та охорони земель, залишається єдиною групою економічних регуляторів земельних відносин, що повністю позбавлені в Україні практичного застосування. Це пояснюється як ресурсною обмеженістю державного та місцевих бюджетів, так і відсутністю основоположної документації із землеустрою, що має обґрунтовувати обсяги застосування засобів стимулювання, – загальнодержавної та регіональних програм використання та охорони земель.

На сьогодні законодавством не передбачений механізм економічного стимулювання, в тому числі пільгового кредитування громадян та юридичних осіб, які за власні кошти здійснюють заходи, включені до загальнодержавних і регіональних програм використання й охорони земель. Необхідність розробки такого механізму є досить актуальною.

Регулювання цін і тарифів на розроблення документації із землеустрою та проведення землеоціночних робіт у даний час не забезпечене належним чином. Недостатньо впорядкованою залишається практика надання платних послуг державними органами земельних ресурсів, оскільки в сучасних умовах вона потребує узгодження із Концепцією розвитку системи надання адміністративних послуг органами виконавчої влади.

Значні проблеми пов'язуються і з використанням коштів, що надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва на рахунки місцевих рад. Як правило, органи місцевого самоврядування далеко не завжди зацікавлені у цільовому використанні цих фінансових ресурсів. Звичайно, їх не можна використовувати на цілі, що не

пов'язані із охороною земель, але ніщо не заважає розміщувати ці кошти на банківських депозитах, одержуючи у вигляді відсотків непогане «поповнення» до місцевих бюджетів. З іншого боку, в недостатній мірі конкретизовано на рівні нормативно-правових актів види заходів із охорони земель.

Потрібно більш чітко визначити місце і роль держави у формуванні нових земельних відносин, а також виробити механізми реалізації різних форм власності на землі сільськогосподарського призначення. Загалом необхідно ширше впроваджувати іпотечний механізм, вирішувати питання щодо відносин власності на земельні ділянки та створювати сприятливі умови для реалізації громадянами права приватної власності на землю, при цьому визначаючи місце землі в системі економічного обігу тощо.

У цілому, економічний механізм регулювання земельних відносин в Україні потребує серйозного переосмислення та напрацювання нової цілісної системи економічних регуляторів, що ефективно вирішуватимуть задачі державної земельної політики в умовах розвинених ринкових відносин, адже більшість існуючих економіко-правових інструментів базуються на застарілій нормативній та методичній базі.

2.3. Розвиток інфраструктури ринку земель

Проблема формування інфраструктури ринку земель надзвичайно актуальна для країн з перехідною економікою, у тому числі для України. Характеризуючи інфраструктуру ринку земель, слід виходити з того, що на розвиток економіки впливають не тільки об'єктивні, а й суб'єктивні фактори, при цьому роль останніх у сучасних умовах зростає. Тому не можна собі уявити інфраструктуру ринкового типу складається тільки з уречевлених і неживих елементів.

Інфраструктура в будь-якій соціально-економічній системі-це, перш за все, сукупність елементів, що забезпечують безперебійне функціонування

взаємозв'язків об'єктів і суб'єктів даної системи [24].

Стосовно до ринку як самостійної підсистемі інфраструктура – це сукупність організаційно-правових форм, що опосередковують рух товарів і послуг, акти купівлі-продажу, або сукупність інститутів, систем, підприємств, які обслуговують ринок і виконують певні функції щодо забезпечення нормального режиму його функціонування [1].

Отже, інфраструктура ринку землі – це сукупність елементів, що забезпечують безперервне багаторівневе функціонування суб'єктів земельних відносин і регулюючих рух відповідних товарно-грошових потоків. Інфраструктуру ринкових земельних відносин формують численні інститути, серед яких слід виділити кадастрові центри, землеоціночні та землевпорядні організації, товарні біржі, інвестиційні та девелоперські компанії, банки, страхові організації тощо.

У складі інфраструктури ринку землі можна виділити чотири підсистеми, кожна із яких містить відповідні елементи, що наведені в таблиці 2.1.

Таблиця 2.1

Інфраструктура ринку землі*

ІНФРАСТРУКТУРИ РИНКУ ЗЕМЛІ	
I. Організаційно-технічна	<ul style="list-style-type: none"> • земельні аукціони • торгові дома • підприємства, які проводять земельні торги
II. Фінансово-кредитна	<ul style="list-style-type: none"> • спеціалізовані земельні (іпотечні) банки • страхові компанії
III. Державно-регулятивна	<ul style="list-style-type: none"> • нормативно-правове регулювання земельних відносин • податкова система • спеціалізовані державні фонди для стимулювання ділової активності на ринку землі
IV. Науково-дослідне та інформаційне забезпечення учасників ринку	<ul style="list-style-type: none"> • кадастрові бюро • інформаційні служби • спеціальні навчальні заклади • консалтингові підприємства • юридичні контори та ін.

*Джерело: сформовано автором.

До основних складових компонентів інфраструктури ринку земель сільськогосподарського призначення слід віднести:

- 1) підсистему формування і регулювання ринку;
- 2) ліцензовані організації з землеустрою та оцінки земель, представництва земельних бірж, спеціалізовані земельні суди тощо;
- 3) земельно-кадастрову підсистему;
- 4) інформаційну підсистему, в тому числі земельно-інформаційну (направлену на дослідження ринкової кон'юнктури);
- 5) фінансово-кредитні організації і заклади, земельні та комерційні банки, земельно-консалтингові підприємства;
- 6) підсистему вивчення і дослідження ринку.

Інфраструктура ринку землі, як підсистема всієї економіки, надає ринковій економіці умови і можливості для виконання економічних функцій (насамперед таких, як оптимальна акумуляція земельних ресурсів і залучення їх у господарську діяльність), безпосередньо не беручи участі в набутті або реалізації прав на землю. Тим не менше, зазначена функція може бути також класифікована як пряма, оскільки формування адекватної інфраструктури є одним з безпосередніх і обов'язкових умов існування і відтворення економічної системи, а також її розвитку.

Інститути інфраструктури ринку займаються наданням посередницьких послуг на ринку нерухомості, інституціоналізацією прав на земельні ресурси, страхуванням ризиків різних учасників земельних відносин, проводять довірчі операції тощо.

Інфраструктура покликана забезпечити цивілізований характер діяльності суб'єктів ринку землі, її елементи не повинні нав'язуватися суб'єктами ззовні, а мають породжуватися самими ринковими земельними відносинами.

Відповідно до окреслених вище функцій і задач, основними компонентами типової інфраструктури земельного ринку (за умови включення землі до ринкового обігу та з огляду на іноземний досвід) мають бути:

- земельний банк;
- земельні біржі та аукціонні фірми;
- тендерні, конкурсні комісії;

- - брокерські контори та ріелторські підприємства;
- - спеціально уповноважені органи по землеустрою, оцінці земельних ділянок;
- - наглядові ради (комісії) по визначенню ринкової вартості земельних ділянок та прав на них; - державні органи з земельних ресурсів та землеустрою;
- - консультаційні (консалтингові) фірми;
- - довірчі товариства;
- - маркетингові організації;
- - установи нотаріату та адвокатури;
- - страхові компанії;
- - інформаційні центри, засоби масової інформації та рекламні агентства;
- - спеціалізовані навчальні заклади по підготовці спеціалістів для системи інфраструктури земельного ринку тощо [18, с. 163].

До складових компонентів інфраструктури регіонального земельного ринку пропонуємо віднести:

- системи вивчення і дослідження ринку;
- сільські товариства з регулювання обороту земель;
- ліцензовані організації з землеустрою та оцінки земель, представництва земельної біржі, спеціалізовані земельні суди;
- кредитні організації й заклади, земельні та комерційні банки, земельно-консалтингові підприємства;
- земельно-кадастрову систему, систему реєстрації землі;
- інформаційну систему, в тому числі земельно-інформаційну систему, тощо: – систему формування й регулювання ринку [12].

Формування життєздатної інфраструктури ринку земель сільськогосподарського призначення, на нашу думку, можливе за наступних умов:

- 1) створення несуперечливої нормативної бази;

- 2) чіткої соціально-економічної мотивації виходу на земельний ринок продавців земельних ділянок;
- 3) опрацювання й запровадження дієвих організаційно-правових механізмів оформлення угод;
- 4) вдосконалення механізмів державного регулювання земельного ринку на різних рівнях управління [20; 21].

Поглиблення ринкових перетворень у процесі реформування земельних відносин потребує подальших інституціональних змін у гармонізації економічних, екологічних та соціально-цільових орієнтирів, а також їх алгоритмізації на основі врегулювання системи еколого-економічних імперативів. Відповідні інституціональні зміни мають стати безперервним процесом кількісних, якісних і сутнісних змін усіх інститутів земельних відносин.

Найсуттєвіші зміни соціально-економічних інститутів відбуваються під час радикальних економічних реформ, зокрема трансформації економічної системи, що базується на адміністративно-командних методах управління економікою, в економічну систему, основою якої є ринкові важелі саморегулювання або оптимальне поєднання ринкових та державних важелів [8].

Інституціональні умови формування нових земельних відносин залежать від якості легітимних і суспільних інститутів. Вони утворюють інституціональну систему, в якій реалізуються складні виробничі, економічні, соціальні, екологічні й побутові відносини всіх суб'єктів громадянського суспільства.

Сьогодні інститути не виконують своєї основної функції – забезпечення справедливих правил для головних суб'єктів земельних відносин, послаблення численних антагонізмів, спричинених майновим розшаруванням населення та структурною розбалансованістю господарського комплексу. Більше того, існуючий інституціональний каркас земельних відносин не сприяє формуванню нової моделі суспільних відносин.

Формування інститутів земельних відносин відбувається на національному, регіональному та локальному рівнях. На кожному з них система інститутів має певну специфіку, зумовлену відмінностями між суб'єктами відносин та їхніми інтересами, об'єктами і структурою інститутів власності на земельні ресурси. На сучасному етапі реформування земельних відносин простежується недостатня сформованість інститутів, зокрема регіонального та локального рівня (рис. 2.2).

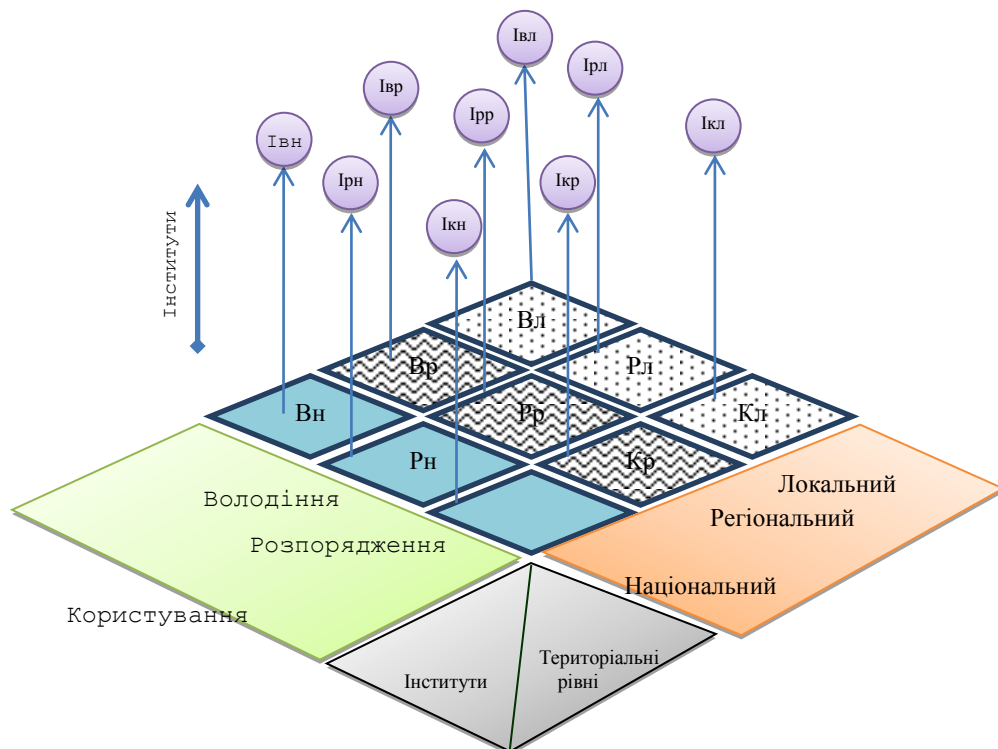


Рис. 2.2. Загальна схема формування інститутів земельних відносин на різних рівнях національної економіки України*

**Джерело: сформовано автором.*

Таким чином, інституціональне забезпечення ринку землі має сприяти формуванню інноваційних орієнтирів у землекористуванні, оскільки сьогодні не створено інфраструктури цивілізованого обігу земель, не вживаються заходи щодо ефективної політики раціонального землекористування, в результаті чого впродовж тривалого часу використання землі здійснюється переважно без чітко окресленого еколого-економічного та соціального обґрунтування.

Висновки до II розділу

1. Узагальнення досліджень про результати земельної реформи свідчить, що реструктуризація колективних селянських господарств не завжди супроводжувалася зростанням виробництва аграрної продукції. Затяжний характер здійснення земельної реформи обумовлений складністю вирішення організаційно-технічних завдань та розбіжностями між документами, що регулюють розвиток земельних відносин.

2. Економічний механізм регулювання земельних відносин в Україні потребує серйозного переосмислення та напрацювання нової цілісної системи економічних регуляторів, що ефективно вирішуватимуть задачі державної земельної політики в умовах розвинених ринкових відносин, адже більшість існуючих економіко-правових інструментів базуються на застарілій нормативній та методичній базі.

3. Сьогодні інститути земельних відносин не виконують своєї основної функції – забезпечення справедливих правил для головних суб'єктів земельних відносин, послаблення численних антагонізмів, спричинених майновим розшаруванням населення та структурною розбалансованістю господарського комплексу. Більше того, існуючий інституціональний каркас земельних відносин не сприяє формуванню нової моделі суспільних відносин.

РОЗДІЛ III

ОСНОВНІ ШЛЯХИ ПОКРАЩЕННЯ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ

3.1 Вдосконалення системи землеустрою та охорона земель сільськогосподарського призначення

У кожній державі земельне питання – це передусім спроба зрозуміти роль землі в громадському житті і відтворювальному процесі, визначити на цій основі власну політику в галузі земельних відносин та використання й охорони земель. Усі цілі управління земельними ресурсами можна звести до концентрованого вираження потреб суспільства, які задовольняються на основі використання властивостей землі [42].

Економічний розвиток землекористування України значною мірою визначається рівнем сільськогосподарського виробництва. У зв'язку з цим у процесі розробки проектів територіального планування питання сільськогосподарського землекористування набувають пріоритетного значення. Основна роль при цьому належить обґрунтуванню напрямів і виявленню ефективності розвитку аграрного виробництва. На будь-якій території, що підлягає плануванню, необхідно проаналізувати агрокліматичні умови, рельєф, ґрунтово-рослинний покрив, гідрологічні умови та оцінити земельні ресурси.

Статтею 179 Земельного кодексу України визначено, що природно-сільсько-господарське районування – це поділ території з урахуванням природних умов та агробіологічних вимог сільськогосподарських культур. Як розвиток Земельного кодексу України Закони України «Про охорону земель» і «Про землеустрій» розглядають природно-сільськогосподарське районування як важливий інструмент для забезпечення сталого розвитку землекористування шляхом поділу земель за цільовим призначенням з урахуванням природних умов, агробіологічних вимог сільськогосподарських культур, розвитку екологічнобезпечної господарської діяльності, раціонального унормування системи ведення сільського господарства.

Дієвим механізмом раціоналізації сільськогосподарського землекористування виступає землеустрій як сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональної організації територій адміністративно-територіальних утворень, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил [30].

Основними завданнями землеустрою є:

- реалізація політики держави щодо науково обґрунтованого перерозподілу земель, формування раціональної системи землеволодінь і землекористувань з усуненням недоліків у розташуванні земель, створення екологічно сталих ландшафтів і агросистем;
- інформаційне забезпечення правового, економічного, екологічного і містобудівного механізму регулювання земельних відносин на національному, регіональному, локальному, господарському рівнях шляхом розробки пропозицій зі встановлення особливого режиму та умов використання земель;
- встановлення на місцевості меж адміністративно-територіальних одиниць, територій з особливим природоохоронним, рекреаційним і заповідним режимами, меж земельних ділянок власників і землекористувачів;
- здійснення заходів щодо прогнозування, планування, організації раціонального використання та охорони земель на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях;
- організація територій сільськогосподарських підприємств із створенням просторових умов, що забезпечують еколого-економічну оптимізацію використання та охорони земель сільськогосподарського призначення, впровадження прогресивних форм організації управління землекористуванням, удосконалення співвідношення і розміщення земельних угідь, системи сівозмін, сінокосо- і пасовищезмін.

Одним із найскладніших завдань землеустрою в сучасних умовах залишається розв'язання проблем охорони земель. Необхідно кардинально змінити ставлення держави до охорони земельного фонду. Землю треба

охороняти не лише від самовільного захоплення та «розбазарювання», а й, передусім, від деградації. Внаслідок припинення робіт з боротьби з ерозією ґрунтів, засоленням, заболоченням земель, забрудненням їх важкими металами та хімічними речовинами постійно зростають площі деградованих угідь. Катастрофічно знижується рівень гумусу. Проблема охорони земель усе більше переростає в проблему національної безпеки країни [7, с. 27].

Відповідно до Основних засад (стратегії) державної екологічної політики України на період до 2020 року, затвердженої Законом України від 21.12.2010 р. № 2818-VI, стан земельних ресурсів в Україні близький до критичного. На всій території України поширені процеси деградації земель, серед яких найбільш масштабними є ерозія (близько 57,5 відсотка території), забруднення (близько 20 відсотків території), підтоплення (близько 12 відсотків території). Зменшується вміст поживних речовин у ґрунтах, а щорічні втрати гумусу становлять 0,65 тонни на 1 гектар.

Таким чином, основними завданнями щодо охорони земель, які покладені на територіальні органи земельних ресурсів, є забезпечення збереження та відтворення земельних ресурсів, екологічної цінності природних і набутих якостей земель.

Значною проблемою землеустрою є порушення послідовності його поновлення й забезпечення доброякісними планово-картографічними проектними матеріалами протягом тривалого періоду. За час проведення земельної реформи в більшості регіонів України зазначеній проблемі не приділялось належної уваги. Стихійне формування нових землекористувань ринкового типу на підставі приватизованих земельних часток (паїв) здебільшого здійснювалося нашвидкуруч, без заздалегідь розроблених проектів землеустрою.

За сучасних умов розвитку до особливостей складання й обґрунтування проектів землеустрою треба віднести:

а) забезпечення підтримання екологічного середовища території в безпечному стані;

- б) конструювання екологічно стійкого агроландшафту;
- в) диференціація території на відповідні зони з певним режимом їх експлуатації й охорони;
- г) обґрунтування гідротехнічних вимог при розміщенні виробничих підрозділів, доріг та інших лінійних елементів;
- д) установлення й фіксування на місцевості оптимальної структури головних ландшафтоутворювальних угідь (ріллі, лісу, водних об'єктів, пасовищ тощо).

Проекти землеустрою мають складатись на підставі певних принципів:

- раціонального використання території;
- екологічності використання земельної ділянки, її відповідності загально територіальним екологічним вимогам;
- екологізації виробничого процесу та ін.

Однією з форм охорони земель сільськогосподарського призначення шляхом землеустрою є реалізація заходів щодо вилучення з інтенсивної експлуатації деградованих і малопродуктивних земель та їх подальшої консервації. Землеустрій у цій царині є невід'ємним елементом охорони таких земель. Без вжиття заходів землеустрою неможливо визначити, які землі потребують консервації, а також які конкретні заходи необхідно провести для попередження їх деградації, еродованості й малопродуктивності.

В сучасних умовах екологічна спрямованість землеустрою повинна виходити на перший план. Зазначений аспект землеустрою відображають наступні його елементи:

- 1) розробка загальнодержавної і регіональних програм використання та охорони земель;
- 2) обґрунтування встановлення меж територій з особливими природоохоронними, рекреаційними і заповідними режимами;
- 3) складання проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни, упорядкування угідь, а також розроблення заходів щодо охорони земель.

Проекти землеустрою, що стосуються еколого-економічного обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, мають забезпечити їх раціональне й ефективне використання, створити умови для підвищення продуктивності праці на них, вирішити питання призупинення ерозійних процесів, визначити площі земель, користування якими є економічно неефективним та екологічно небезпечним.

Постановою Кабінету Міністрів України від 2 листопада 2011 р. №1134 затверджено «Порядок розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь», який визначає механізм розроблення таких проектів. Основний масив заходів з охорони земель реалізується в процесі діяльності у сфері землеустрою, чим підкреслюється важливе значення цього публічно-правового інституту для охорони ґрунтів, їх раціонального використання, відтворення й підвищення їх родючості, інших корисних властивостей землі, збереження екологічних функцій ґрунтового покриву й охорони довкілля в цілому.

Проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь, визначають:

- а) розміщення виробничих будівель і споруд;
- б) організацію землеволодінь та землекористувань з виділенням сівозміни, виходячи з екологічних та економічних умов, формування інженерної та соціальної інфраструктури;
- в) типи і види сівозмін з урахуванням спеціалізації сільськогосподарського виробництва;
- г) складання схем чергування сільськогосподарських культур і сівозмін;
- г) проектування полів сівозмін;
- д) розроблення плану переходу до прийнятої сівозміни [30].

Отже, сільськогосподарський землеустрій є управлінською (організаторською) юридично закріпленою основою для проведення усіх запланованих заходів з консолідації земель сільськогосподарського призначення, який за допомогою проектування та створення відповідної

землевпорядної документації поєднує в єдиний виробничий процес формування сільськогосподарського землеволодіння/землекористування, організацію використання та охорону земель.

При проведенні консолідації земель сільськогосподарського призначення, здійснення землеустрою щодо формування земельних ділянок дозволяє вирішувати правові питання щодо використання земель у відповідності до прийнятих проектних рішень сільськогосподарського землеустрою.

Таким чином, землеустрій у сучасних умовах повинен бути не лише системою технічних заходів щодо перерозподілу земель, але й дієвим засобом досягнення екологічної стійкості навколишнього природного середовища в гармонійному поєднанні економічних, соціальних та естетичних інтересів суб'єктів земельних відносин. Важливе значення для формування та організації території екомережі має землеустрій, який передбачає комплекс заходів щодо використання та охорони земель, є основою для формування бази даних про земельні ділянки та обмеження у використанні земель. Тому, необхідно підняти роль землеустрою і в правовому забезпеченні системи земельних відносин завдяки розробці, прийняттю і реалізації необхідних законів та нормативно-правових актів.

Застосування системного управління земельними ресурсами аграрних підприємств на засадах врахування особливостей проектування та землеустрою допоможе уникнути багатьох недоліків в організації землевпорядних процесів, які спостерігаються в сучасних умовах.

3.2. Правове забезпечення функціонування ринку землі

У сфері земельних відносин з 1991 в Україні прийнято близько 100 нормативно-правових актів. Всі вони покликані вирішити основні проблеми на шляху до підвищення ефективності сільськогосподарського землекористування

через розвиток ринку земель різного цільового призначення, форм власності на землю, системи іпотечного кредитування сільгоспвиробників тощо.

Проте багато важливих питань у сфері земельних відносин і досі залишаються законодавчо не врегульованими. Усі ці питання можна умовно поділити на такі групи: питання, пов'язані із землеустроєм та земельним кадастром; проблеми формування ринку земель сільськогосподарського призначення; удосконалення методології економічної та екологічної оцінки земель сільськогосподарського призначення; загальні проблеми, пов'язані із цільовим використанням цієї категорії земель та питання екологізації сільськогосподарського землекористування.

Підґрунтям щодо утворення ринку земель сільськогосподарського призначення став Указ Президента України “Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва” від 10 листопада 1994 року [32], згідно з яким було введено сертифікат на право приватної власності на земельну частку (пай).

Наступний Указ Президента України від 8 серпня 1995 року “Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям” [37] надав можливість кожному члену господарства вільно виходити із господарства з отриманням свого паю в натурі. Тобто ринок земель сільськогосподарського призначення почав формуватися в 1992-1995 роках, хоча залучення у ринковий обіг самих земель досліджуваної категорії не передбачалося і не передбачається сьогодні, оскільки діє відповідний мораторій.

Ринок землі не буде повноцінним без прийняття системи законодавчих актів щодо регулювання державного обігу земель, які включали б як механізм стимулювання, так і механізм стягнень землекористувачів за нераціональне землекористування. Необхідно запровадити систему прогресивного оподаткування земельних ділянок та нерухомого майна, а також здійснити невідкладні заходи щодо розмежування земель різних форм власності і різного призначення.

Сьогодні гостро стоїть проблема максимального врахування економічних інтересів землевласників та землекористувачів, з дотриманням відповідних природоохоронних вимог, а також особливих режимів землекористування на визначених державою територіях. У цьому зв'язку необхідно прийняти закони та підзаконні акти, які регулювали б відповідні норми та стандарти.

Важливою складовою у системі ринку земель сільськогосподарського призначення є система іпотечного кредитування. Врегулювати цей процес покликаний пакет законодавчих та нормативно-правових актів, зокрема Закон України “Про іпотеку” [31] та “Іпотечне кредитування”. При цьому створюється Державний реєстр іпотеки для реєстрації обтяжених іпотекою споруд, земельних ділянок тощо, які відносяться до нерухомого майна. У цій сфері потребує подальшого врегулювання порядок випуску й обігу іпотечних цінних паперів, що дозволить більш ефективно залучати до аграрного сектора економіки довгострокові кредитні ресурси.

Розвитку ринку земель сприятиме Закон України “Про розмежування земель державної та комунальної власності” [38]. Він створює умови виходу на ринок земель крім приватних власників ще двох суб'єктів, а саме держави та територіальної громади. Проте реалізація державної власності і роль держави загалом у системі земельних відносин ще потребують подальшого юридично-правового визначення.

Повноцінний ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні неможливий без законодавчого врегулювання земельних спорів. Для цього потрібно прийняти Закон України “Про земельні суди”, а також Закон України “Про вирішення спорів несудовими формами”, наприклад органами Державної земельної агенції.

Основою законодавчої бази щодо регулювання земельних відносин у сфері функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення має стати Закон України “Про ринок земель”, в якому мають бути передбачені відповідні норми і порядок купівлі-продажу земель та механізм руху земельних ділянок, що перебувають у приватній власності.

Важливим елементом економічного механізму регулювання земельних відносин є оцінка землі. В умовах відсутності рівноваги між попитом і пропозицією на ринку земель сільськогосподарського призначення важливо не допускати значного коливання цін на землю. Тому доцільним видається запровадження орієнтовних регіональних та максимальних або мінімальних цін на землі сільськогосподарського призначення. Базою для встановлення цін на землю має бути нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення з врахуванням ринкових факторів.

Крім земель сільськогосподарського призначення оцінки потребують і землі несільськогосподарського призначення. Так, нормативна грошова оцінка таких земель в областях України сьогодні вже на стадії завершення. Це дасть змогу об'єктивно визначити величину орендної плати відповідно до статті 15 Закону України “Про оренду землі” [33] та Закону України “Про оцінку землі” [35], що, у свою чергу дозволить спрямувати додаткові надходження коштів до місцевих бюджетів.

Необхідно вдосконалити методику експертної оцінки земельних ділянок, яка затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 року за № 1531 [28], насамперед щодо врахування змін у стані ґрунтів, рівня виробничих затрат та інших показників обчислення вартості землі.

Вимагає удосконалення і Закон України “Про плату за землю” [36], насамперед щодо напрямку розробки прогресивної шкали цієї плати, а також встановлення плати для намитих та штучно створених земель. Пропонується визначати грошову оцінку земель за природними властивостями ґрунтів, а не за показниками урожайності сільськогосподарських культур.

Необхідно прийняти закон, який регулював би порядок викупу земель для суспільних потреб та Закон України “Про зонування земель”. Слід упорядкувати умови та порядок переходу прав на земельні ділянки при придбанні житлових та нежитлових приміщень.

Важливим є законодавче врегулювання способів реалізації права добросусідства як для надання земель у власність, так і для надання їх у

користування. Це насамперед стосується раціонального планування територій та внутрішньогосподарського землеустрою на землях сільськогосподарського призначення.

Потребують законодавчої розробки закони щодо обмеження площі сільськогосподарських земель, які можуть бути придбані у приватну власність. При цьому такі обмеження повинні бути постійними і залежати від природно-кліматичних, демографічних, соціальних та господарських умов певного регіону. Навіть успадкування земель не повинно призводити до перевищення цих норм для приватизованих земельних ділянок. Слід законодавчо стимулювати активну позицію в земельних відносинах місцевих органів влади.

Також потребує негайної розробки механізм економічного стимулювання землекористувачів та землевласників щодо екологічно ефективного використання насамперед земель сільськогосподарського призначення. Необхідно розробляти Державні програми використання і охорони земель, їх рекультивациі, а також Генеральні схеми землекористування. До того ж у кожного сільськогосподарського підприємства має бути свій власний бізнес-план організації сільськогосподарського виробництва, що базується на земельно-агротехнічній паспортизації.

Для власника придбаної земельної ділянки слід встановити певні вимоги щодо раціонального та екологічно безпечного її використання, зокрема: термін повторного продажу земель та ціну її продажу; внутрішньогосподарський землеустрій з метою раціоналізації землекористування; дотримання сівозмін; вжиття заходів захисту земель від ерозії, деградації та з відтворення родючості ґрунтів тощо.

У законодавчих актах з питань охорони земель слід розробити закони стосовно сертифікації земель (ґрунтів) та їх агрохімічної паспортизації. При цьому бажано було б створити технічний комітет зі сталого землекористування та землеустрою, який займався б розглядом та погодженням міждержавних та національних нормативних документів у галузі сільськогосподарського землекористування.

Таким чином, умовами ефективного функціонування ринку сільськогосподарських земель є:

- створення широкого нормативно-правового поля;
- формування конкурентного середовища;
- наявність платоспроможного попиту на землю;
- поява мотивації виходу на земельний ринок продавців земельних ділянок;
- ефективна система ціноутворення на землю;
- створення спеціалізованої інфраструктури ринку земель (Земельний банк, інформаційні, консультаційні та посередницькі структури, страхові компанії тощо);
- наявність контролю над ринком земель із боку держави, яка регулює перерозподіл земель, контролює їх використання за цільовим призначенням, установлює розміри приватного землеволодіння;
- наявність землевласників, спроможних раціонально використовувати землю й ефективно господарювати;
- дієва система захисту землевласників і землекористувачів.

Ці умови визначають зрілість та ефективність функціонування земельного ринку. Однак у процесі переходу аграрного сектора економіки до ринкових відносин водночас із правовими набувають актуальності питання економічного стимулювання раціонального використання земельно-ресурсного потенціалу, що часто не відповідає параметрам раціонального природокористування.

Все вищезазначене зумовлює необхідність продовження земельної реформи в Україні і вдосконалення земельних відносин в аграрній сфері та внесення певних змін у законодавче поле з метою формування і розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення.

3.3. Напрямки удосконалення держаного регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення

Необхідність стримування повноцінного включення земель сільськогосподарського призначення у економічний оборот на ринкових засадах багатьма політичними силами обґрунтовується потенційною небезпекою виникнення низки негативних явищ суспільно-економічного характеру, зокрема:

1) скуповування значних площ сільськогосподарського призначення фінансово-промисловими групами, що матиме свої наслідком «обезземелення» селян та утворення «латифундій» латиноамериканського типу з найманими працівниками;

2) відчуження селянами земельних ділянок сільськогосподарського призначення за ціною, що є істотно нижчою за економічно обґрунтовану;

3) концентрація значних площ сільськогосподарського призначення у власності фінансових установ (комерційних банків) під час переходу заставної землі у власність заставоутримувача;

4) виникнення явища «спекуляції» земельними ділянками, коли значні площі земель сільськогосподарського призначення скуповуватимуться фінансовими спекулянтами із метою подальшого їх перепродажу за більш високою ціною, що призведе до зростання вартості аграрної продукції і спричинить інфляцію;

5) неконтрольована зміна цільового призначення та урбанізація сільськогосподарських земель.

В той же час, негативними наслідками продовження мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення є:

1) стримування оптимізації сільськогосподарського землеволодіння та землекористування, неможливість поліпшити технологічні умови використання сільськогосподарських земель внаслідок нераціональних розмірів

землеволодінь, черезсмужжя, вкраплення дрібних ділянок інших власників у масиви земель господарств тощо;

2) концентрація більшої частини земель сільськогосподарського призначення у власності найменш економічно активної частини сільського населення (пенсіонерів та осіб передпенсійного віку), що не має належних професійних знань та фізичних можливостей займатися землеробською роботою;

3) отримання земельних ділянок сільськогосподарського призначення у спадщину особами, що проживають в містах, інших країнах, та не мають наміру займатися сільськогосподарським виробництвом і управляти земельними активами, що призводить до невикористання земель сільськогосподарського призначення;

4) блокування процесів створення крупнотоварних господарств ринкового типу, що в умовах завершення процесів інтеграції України до СОТ кардинально знижує конкурентоспроможність вітчизняного сільського господарства на світових ринках;

5) зниження інвестиційної привабливості української аграрної економіки, що пов'язане з підвищенням ризику вкладень внаслідок неможливості іпотечного кредитування сільського господарства під заставу земельних ділянок.

Тому, основними принципами формування ринку сільськогосподарських земель мають бути наступні:

- соціальна орієнтація суб'єктів земельного ринку на реалізацію економічних інтересів селян;
- створення інституціонального середовища для включення приватних сільськогосподарських угідь в ринковий обіг;
- диференційований підхід суб'єктів земельного ринку до соціальних груп, до їх участі в укладанні угод щодо купівлі-продажу землі;
- чітке державне регулювання ринку землі, створення системи цінових і податкових важелів впливу держави на ринковий обіг земельних ділянок;

- обмеження спекулятивно-тіньових угод щодо земельних ділянок, посилення відповідальності учасників таких угод.

Державна регуляторна політика у сфері ринкового обороту речових прав на земельні ділянки, таким чином, має бути спрямована на вдосконалення правового регулювання земельних відносин, а також адміністративних відносин між регуляторними органами або іншими органами державної влади та суб'єктами ринку земель щодо обороту речових прав на земельні ділянки, забезпечення соціальної спрямованості у використанні земель як основного національного багатства, розвитку економічної конкуренції, забезпечення прозорості та адекватності регуляторних дій органів державної влади та місцевого самоврядування, додержання рівності прав суб'єктів господарювання.

Безпосереднє державне регулювання ринку земель доцільно здійснювати шляхом:

- розробки, затвердження та реалізації державних програм регулювання ринку земель;
- нормативно-правового регулювання діяльності органів державної влади та місцевого самоврядування на ринку земель;
- моніторингу і прогнозування ринку земель;
- попередження недобросовісних дій суб'єктів ринку землі;
- ліцензування господарської діяльності щодо проведення земельних торгів з продажу речових прав на земельні ділянки державної та комунальної власності.

Пріоритетними завданнями державного регулювання ринку земель слід визнати:

- 1) захист економічної конкуренції та обмеження монополізму на ринку земель шляхом попередження надмірної концентрації земельних ділянок у власності окремих осіб, преш за все, на ринку земель сільськогосподарського призначення;

2) попередження відчуження речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення за ціною, що є істотно нижчою за економічно обґрунтовану, та стабілізація ринкового ціноутворення;

3) включення земель сільськогосподарського призначення у ринковий економічний оборот;

4) запровадження регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення ринковими (економічними) методами;

5) забезпечення якомога повнішого інформування відчужувачів та набувачів речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення щодо правових та економічних наслідків вчинюваних ними дій;

6) попередження подальшої парцеляції земельних ділянок сільськогосподарського призначення;

7) запровадження кредитування (іпотеки) під заставу речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення.

Здійснювати регулювання ринку земель економічними (ринковими) методами держава спроможна виступаючи самостійним «гравцем» на цьому ринку. Тобто держава, в даній ситуації, за рахунок власних фінансових та земельних ресурсів, має брати участь у ринковому обороті земель, впливаючи, таким чином, на обсяг попиту і пропозиції, а отже – і на ринкове ціноутворення, не обмежуючи при цьому прав та свобод інших суб'єктів ринку.

Принципово важливим є й те, що чиновники не повинні бути учасниками ринку, виступаючи від імені держави. Тому представляти інтереси держави на ринку мають брати спеціалізовані підприємства, яким надано функції розпорядження землями державної власності.

Такий підхід означає певну субсидіарність держави по відношенню до ринкового середовища, адже держава, по суті, витратить суспільні ресурси для досягнення тих чи інших параметрів ринку.

Цей спосіб регулювання є найбільш «дорогим», а тому малопривабливим для держави, хоча саме в ньому реалізується принцип рівності держави, територіальних громад та приватних осіб у ринкових економічних відносинах.

Ефективне державне регулювання ринку земель стає можливим у тому випадку, якщо ринкове середовище є достатньо транспарентним для держави і вона може постійно відстежувати реальні попит та пропозицію на земельні ділянки різного цільового призначення.

Це дозволить ефективно прогнозувати динаміку таких показників ринку як попит та пропозиція, ціни на землю різного цільового призначення, кількість угод на ринку, ліквідність землі як економічного ресурсу на місцевому, регіональному та загальнодержавному рівнях тощо.

Досить важливою задачею є постійний аналіз відповідності вартості землі реальній купівельній спроможності громадян та господарюючих суб'єктів. Це дозволить ефективно попереджувати такі негативні явища як «перегрівання» ринку, кризи іпотечного кредитування тощо.

Моніторинг ринку земель слід проводити шляхом збирання, узагальнення та аналізу центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів відомостей про ціну речових прав на земельні ділянки у договорах про їх відчуження, а також відомостей про ринкову вартість речових прав на земельні ділянки за їх експертною грошовою оцінкою, із визначенням на цій основі індикативних цін на земельні ділянки різного цільового призначення.

Важливою задачею органів Антимонопольного комітету України на сучасному етапі земельної реформи слід вважати ефективне здійснення державного контролю за дотриманням законодавства про захист економічної конкуренції на ринку землі на засадах рівності суб'єктів господарювання перед законом та пріоритету прав споживачів, запобігання, виявлення і припинення порушень законодавства про захист економічної конкуренції.

Рівень економічної концентрації належить до основних характеристик структури товарного ринку. Допоки на територіально вираженому ринку земельних ділянок та прав користування ними присутня велика кількість контрагентів (як покупців, так і продавців), такий ринок може вважатися конкурентним, але така ситуація можлива далеко не завжди. Досить часто, особливо у сільській місцевості, відбувається концентрація земельних ресурсів

(або прав на їх оренду) у одного господарюючого суб'єкта, що може створювати умови для зайняття ним монопольного становища на ринку земель.

Тому, важливою задачею держави на сучасному етапі земельної реформи слід вважати ефективне здійснення державного контролю за дотриманням законодавства про захист економічної конкуренції на ринку землі. Важливим інструментом такого контролю має стати ефективна оцінка економічної концентрації на ринку земель.

Таким чином, запровадження ефективного державного регулювання ринку земель в Україні є головною передумовою високої соціально-економічної ефективності земельних відносин, утвердження значущості земельних ресурсів як суспільного надбання, попередження деяких негативних супутніх наслідків активного економічного обороту земель, перш за все, у сільській місцевості.

Висновки до розділу III

1. Землеустрій у сучасних умовах повинен бути не лише системою технічних заходів щодо перерозподілу земель, але й дієвим засобом досягнення екологічної стійкості навколишнього природного середовища в гармонійному поєднанні економічних, соціальних та естетичних інтересів суб'єктів земельних відносин.

2. У процесі переходу аграрного сектора економіки до ринкових відносин водночас із правовими набувають актуальності питання економічного стимулювання раціонального використання земельно-ресурсного потенціалу, що часто не відповідає параметрам раціонального природокористування.

3. Важливою задачею держави на сучасному етапі земельної реформи слід вважати ефективне здійснення державного контролю за дотриманням законодавства про захист економічної конкуренції на ринку землі. Важливим інструментом такого контролю має стати ефективна оцінка економічної концентрації на ринку земель.

Висновки

1. Земля представляє собою природний ресурс, що характеризується простором, рельєфом, ґрунтами, рослинним і тваринним світом і оцінюється з позиції можливості виконання нею багатоцільових функцій, не завжди пов'язаних з отриманням доходу. З іншого ж боку, земля розглядається як складова і невід'ємна частина будь-якого об'єкта нерухомості і оцінюється з позиції корисності і прибутковості використання конкретної земельної ділянки, що вимагає розробки на загальнодержавному рівні складових механізму регулювання її ефективного використання.

2. На сучасному етапі проведення земельних реформ важливим є, насамперед, проведення на загальнодержавному рівні, відповідних ґрунтових спостережень, що є визначальними для встановлення справедливих цін на сільськогосподарські угіддя. Ці спостереження будуть важливими і для самих землевласників, які матимуть нагоду оцінити вартість угідь з точки зору їх якісних показників і вибрати чи господарювати на ній самостійно, чи передати у власність (користування) іншим господарюючим суб'єктам.

3. Встановлено, що основними умовами успішних земельних реформ є політична воля та удосконалення наукових основ формування ринку землі, що забезпечують сталий розвиток аграрного сектора економіки. Визнання ринкового обороту землі насамперед повинне спрацювати у напрямі удосконалення форм господарювання, методології і методики ціноутворення на землю, економічного механізму господарювання, залучення інвестицій через іпотеку землі та міжгалузевого регулювання розвитку народногосподарського комплексу України.

4. Узагальнення досліджень про результати земельної реформи в Україні свідчить, що реструктуризація колективних селянських господарств не завжди супроводжувалася зростанням виробництва аграрної продукції. Затяжний характер здійснення земельної реформи обумовлений складністю вирішення організаційно-технічних завдань та розбіжностями між документами, що регулюють розвиток земельних відносин.

5. Економічний механізм регулювання земельних відносин в Україні потребує серйозного переосмислення та напрацювання нової цілісної системи економічних регуляторів, що ефективно вирішуватимуть задачі державної земельної політики в умовах розвинених ринкових відносин, адже більшість існуючих економіко-правових інструментів базуються на застарілій нормативній та методичній базі.

6. Поглиблення ринкових перетворень у процесі реформування земельних відносин потребує подальших інституціональних змін у гармонізації економічних, екологічних та соціально-цільових орієнтирів, а також їх алгоритмізації на основі врегулювання системи еколого-економічних імперативів. Відповідні інституціональні зміни мають стати безперервним процесом кількісних, якісних і сутнісних змін усіх інститутів земельних відносин.

7. Обґрунтовано, що застосування системного управління земельними ресурсами аграрних підприємств на засадах врахування особливостей проектування та землеустрою допоможе уникнути багатьох недоліків в організації землевпорядних процесів, які спостерігаються в сучасних умовах.

8. Держава, за рахунок власних фінансових та земельних ресурсів, має брати участь у ринковому обороті земель, впливаючи, таким чином, на обсяг попиту і пропозиції, а отже – і на ринкове ціноутворення, не обмежуючи при цьому прав та свобод інших суб'єктів ринку. Запровадження ефективного державного регулювання ринку земель в Україні є головною передумовою високої соціально-економічної ефективності земельних відносин, утвердження значущості земельних ресурсів як суспільного надбання, попередження деяких негативних супутніх наслідків активного економічного обороту земель, перш за все, у сільській місцевості.

Список використаної літератури

1. Бамбіндра Д. І. Слінчук В. Земельне законодавство потребує вдосконалення. *Землеустрій і кадастр*. 2005. № 4. С. 3–5.
2. Білошкурська З.П. Правове забезпечення розвитку земельних відносин в Україні: монографія. Умань. 2016. 287 с.
3. Брокгауз Ф.А. Эфрон И.А. Энциклопедический словарь. Современная версия. М.: Эксмо, 2006. 667 с.
4. Бруханський Р. Ф., Бінчаровська Т. А. Науково-практичні проблеми відображення земельних ресурсів у системі бухгалтерського обліку. Вісник Житомирського державного технологічного університету. Серія: економіка, управління та адміністрування. 2019. № 1(87). С. 64-71.
5. Бруханський Р. Ф., Бінчаровська Т. А. Теоретичні та прикладні аспекти бухгалтерського обліку в сфері землекористування. Економічний аналіз, 2018. Том 28. № 4. С. 305-312.
6. Галушко В.П., Білик Ю.Д., Даниленко А.С. та ін. Формування ринку землі в Україні. – 2-ге видання, переробл. та доповн. ; за ред. А.С. Даниленка, Ю.Д. Білика. Київ: Урожай, 2006. 280 с.
7. Гончарук Н.Т. Артеменко Н.Ф. Мотивація персоналу у сфері державної служби України: проблеми та перспективи. *Аспекти публічного управління*. 2013. 2. С. 48-54.
8. Довідник з агрохімічного та агроекологічного стану ґрунтів України ; за ред. Б.С. Носка, Б.С. Прістера, М.В. Лободи. К.: Урожай, 1994. 336 с.
9. Довідник із землеустрою / за ред. Л. Я. Новаковського. – 4-те вид., перероб. і доповн. К. : Аграр. наука, 2015. 492 с.
10. Економічна енциклопедія : у 3 т. ; за ред. С.В. Мочерного. К. : Академія, 2002. 952 с.
11. Енциклопедичний словник з державного управління / уклад.: Ю.П. Сурмін, В.Д. Бакуменко, А.М. Михненко та ін. ; за ред. Ю.В. Ковбасюка, В.П. Трощинського, Ю.П. Сурміна. – К.: НАДУ, 2010. – 820 с.
12. Енциклопедія державного управління: Т.3: Історія державного управління ;

наук.-ред. Колегія: А.М. Михненко (співголова), М.М. Білинська (співголова) та ін. 2011. 788 с.

13. Єрмоленко В.М., Курило В.І. Кичилюк Т.С. Правове забезпечення охорони та раціонального використання земельних ресурсів. К. : Магістр-XXI ст., 2007. 233 с.

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

15. Земельні відносини в Україні: Організаційно-правовий механізм / Збірник основоположних актів законодавства; під заг. ред. д.е.н. А.С. Даниленка. К: К.І.С. 2001 128 с.

16. Кирсанов В.А. Прогнозирование использования земельных ресурсов. Х., 1984. 184 с.

17. Кулинич П.Ф. Земельне право України на початку ХХІ ст.: предмет, виклики, перспективи. *Правова держава*. 2014. Вип. 25. С. 145-166.

18. Литвин В.М. Земля в історичній долі України. К.: Ніка-Центр, 2009. 192 с.

19. Лойко П.Ф. К проблеме оценки природных ресурсов и земли как составляющих национального богатства страны. *Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование*. 2002. № 2-3. С. 11-12.

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

21. Мартин А. Запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення: проблемні питання та шляхи їх вирішення. *Інформаційний бюлетень «Земельна реформа в Україні»*. № 5. 2008. С. 14-19.

22. Мартин А.Г. Регулювання ринку земель в Україні: наукова монографія. 2011. Київ. 252 с.

23. Мельник Л.Ю., Макаренко П.М. Наукові аспекти ринку земель. *Економіка АПК*. 2012. № 9. С. 10 – 15.

24. Мірошниченко А. М. Земельне право України : [навчальний посібник]. К. : Інститут законодавства Верховної Ради України, 2007. 432 с.

25. Мірошніченко А.М. Колізії в правовому регулюванні земельних відносин в Україні. 2-ге вид., перероб. і допов. К.: Алерта ; КНТ; ЦУЛ, 2010. 270 с.
26. Новий словник іншомовних слів ; упор. Яременко В. В., Сліпушко О. М. К. : Аконіт, 2007. 848 с.
27. Носік В.В. Право власності на землю Українського народу: Монографія. К.: Хрінком Інтер, 2006. 265 с.
28. Павлій О.С. Аналіз економічної сутності землі як об'єкта оподаткування. *Економіка промисловості*. 2014. №4 (68). С. 72-78.
29. Податковий кодекс України за станом на 02.12.2010. № 2755-VI / Відомості Верховної Ради України. 2002. № 13-14, № 15-16, № 17. С. 112.
30. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України, № 1531, 11 жовтня 2002 р. / Офіційний вісник України. 2002. № 42. С. 1941.
31. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення: Кабінет Міністрів України. Постанова від 23.11.2011 № 1278. Київ, 2002. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/> (дата звернення: 15.02.2019).
32. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003. №858-IV / Відомості Верховної Ради України. 2003. №36. С. 282.
33. Про іпотеку: Закон України, № 898-IV, 5 червня 2003 р. / Голос України. 2004. № 128 від 14 липня. С. 4.
34. Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва: Указ Президента України, № 666/94, 10 листопада 1994 р. URL: www.zsu.org.ua. (дата звернення: 15.02.2019).
35. Про оренду землі: Закон України, № 161-XIV, 22 жовтня 1998 р. // Відомості Верховної Ради України. 1998. №46-47. С. 280-285.
36. Про охорону земель: Закон України за станом на 16.10.2012. № 5462-VI / Відомості Верховної Ради України. 2003. № 39. С. 349.
37. Про оцінку земель: Закон України за станом на 11.12.2003. № 1378-IV /

Відомості Верховної Ради України. 2004. № 15. С. 229.

38. Про плату за землю: Закон України, № 2535-XII, 3 липня 1992 р. / Відомості Верховної Ради України. 1993. № 51. С. 479-498

39. Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям: Указ Президента України, №720/95, 8 серпня 1995 р. URL: www.zsu.org.ua. (дата звернення: 15.02.2019).

40. Про розмежування земельної, державної та комунальної власності: Закон України, № 1457-IV, 5 лютого 2004 р. / Відомості Верховної Ради України. 2004. № 35. С. 1370-1374.

41. Свистун Л.А. Формування ринку землі в умовах реалізації регіональної земельної політики: монографія. Одеса : Фенікс, 2011. 256 с.

42. Ciaian P., Kancs d'Artis J., Swinnen K. Herck L. Vranken Institutional Factors Affecting Agricultural Land Markets. Brussels: Centre for European Policy Studies 2012. 22 p

43. Стратегія удосконалення механізму управління в сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними. URL: www.kmu.gov.ua/document/250076311/P0413-00.doc (дата звернення: 15.02.2019)

44. Третяк А.М. Антологія земельних відносин, землеустрою, земельного кадастру, охорони земель та економіки землекористування в Україні (Вибрані твори в 5 томах). Том 1. Земельні відносини ; упоряд. Другак В.М. К.: ТОВ «ЦЗРУ», 2009. 550 с.

45. Третяк А.М. Земельний капітал: теоретико-методологічні основи формування та функціонування : [монографія]. Л. : СПОЛОМ, 2011. 520 с.

46. Третяк А.М. Теоретичні основи землеустрою. К.: Аграрна наука, 2002. 152 с.

47. Третяк А.М., Другак В.М. Земельна політика та земельні відносини: соціально-економічні і духовні аспекти розвитку. К.: ННЦ "ІАЕ", 2007. 186 с.

48. Федоров М.М. Організаційно-економічні передумови формування ринку

- земель сільськогосподарського призначення. *Економіка АІЖ*. 2003. №1. С.25-31.
49. Федюнина Е.Н. Трансформация отношений земельной собственности в современной экономике России. *Известия Волгоградского государственного педагогического университета. Серия «Социально-экономические науки и искусство»*. 2012. № 9 (73). С. 142–146.
50. Черевко Г.В. Земля і ринок. Управління земельними ресурсами в умовах ринкової економіки. Львів: НВФ "Українські технології", 2004. С.28-35.
51. Brukhanskyi R., Yazlyuk B., Bincharovska T. Effective land management in Ukraine using accounting and analytical support. *Problems and Perspectives in Management*, 16 (2), 2018. P. 241-251.
52. Bird R. Slack E. Land and property taxation in 25 countries: a comparative review. *CESifo DICE Report*. 2005. №3. 42 p.
53. Land in Europe: prices, taxes and use patterns. EEA Technical report. 2010. № 4. 29 p.
54. Richard F. Dye. Richard W. England. *Assessing the Theory and Practice of Land Value Taxation*. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy, 2010. 34 p.