**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ**

**Західноукраїнський національний університет**

**Навчально-науковий інститут публічного управління**

Кафедра міжнародної економіки

**ЩЕРБА Олена Юріївна**

**Світовий досвід та вітчизняна практика формування ринку земель сільськогосподарського призначення / World Experience and Domestic Practice of Forming the Market of Agricultural Lands**

спеціальність: 281 – Публічне управління та адміністрування

освітньо-професійна програма – Державна стлужба

Кваліфікаційна робота

Виконала студентка групи

ДСПУАзм-26

О. Ю. Щерба

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Науковий керівник:

к.е.н., доцент, С.В. Гродський

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Кваліфікаційну роботу

Допущено до захисту:

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_р.

Завідувач кафедри

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ І.Я. Зварич

**ТЕРНОПІЛЬ - 2021**

**ВСТУП**

Актуальність теми. Земельні процеси в Україні завжди перебували в епіцентрі уваги вчених, експертів, суспільства. Питання власності на землю, її викорстання в господарських процесах тощо завжди хвилювали українців. Проте, сьогодні ми постаємо перед новими викликами. Земельна реформа поки що не завершена. Формування повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення потребує суттєвого доопрацювання державними інституціями та вдосконалення багатьох процесів. Тому, будь-яке дослідження порушеної проблематики заслуговує на увагу.

Формування і розвиток ринку земель має досить обмежені можливості, які не можуть суперечити загальнодержавному вектору, проте, за умови ефективного управління, сам процес обігу землі та її раціонального використання може перебувати на вищому рівні організації і давати кращі результати як для землевласників чи землекористувачів, так і для суспільства в цілому. Саме ці аспекти земельних відносин та ринку земель сільськогосподарського призначення є найбільш актуальними на сучасному етапі розвитку ринкових відносин і становлення в Україні. Вони і визначили вибір теми, мету і завдання дипломної роботи.

Мета і завдання дослідження. Метою магістерської роботи є обґрунтування теоретичних і методологічних засад формування ринку земель сільськогосподарського призначення і його удосконалення в сучасних умовах на основі світового досвіду.

Відповідно до зазначеної мети висувалися наступні завдання:

* розкрити зміст поняття земля як основного фактору виробництва в національній економіці
* дослідити основні принципи та підходи до оцінки земель.
* проаналізувати особливості землеустрою в зарубіжних країнах
* дослідоти світововий досвід розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення.
* оцінити особливості формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні
* проаналізувати стану розвитку земельних відносин в Тернопільській області
* запропонувати нерспективні напрями використання світового досвіду економіко-правових методів регулювання використання земель сільськогосподарського призначення в Україні.
* розробити шляхи вдосконалення управління землями сільськогосподарського призначення в умовах формування ринку земель.

Об’єктом дослідження є ринок земель сільськогосподарського призначення.

Предметом дослідження є соціально-економічні засади формування ринку земель сільськогосподарського призначення.

Методи дослідження. Методологічною основою дослідження є діалектичний метод пізнання соціально-економічних явищ, теорія і практика реформування відносин власності перехідної економіки, системний аналіз ринкової трансформації суспільних відносин, наукові праці економістів-аграрників з питань реформування в аграрній сфері економіки, нормативно-правова база України.

При вирішення поставлених завдань в магістерській роботі використовувалися такі методи і прийоми економічного дослідження, як: системного аналізу, монографічний, експертних оцінок, балансовий, статистично-економічний та ін.

Наукова новизна одержаних результатів. Наукову новизну дипломного дослідження становлять запропоновані автором шляхи вдосконалення процесів розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні на основі світового досвіду.

Практичне значення одержаних результатів. Загальний результат наукового дослідження полягає в тому, що воно сприятиме покращенню розуміння процесів, які відбуваються в системі земельних відносин у державі, а також підвищуватиме рівень їх організації та формування ринку земель сільськогосподарського призначення на основі світового досвіду у перспективі.

Дипломна робота виконана на 95 сторінках рукописного тексту, містить 2 таблиці, і 5 рисунків. Складається із вступу, трьох розділів, висновків і переліку використаних джерел.

**Розділ 1. Теоретико-методичні засади формування ринку земель сільськогосподарського призначення**

* 1. Земля як основний фактор виробництва в національній економіці

Становлення і розвиток в аграрних формуваннях України ефективної сільськогосподарської діяльності відбувається в складних соціально- економічних і політичних умовах. У сфері аграрного землекористування відбулися радикальні перетворення, що полягають у введенні інституту приватної власності на землю, створенні умов повнішого використання ринкових механізмів.

У процесі проведення реформування земельних відносин проявились негативні тенденції з причин безконтрольності та послаблення відповідальності суб’єктів господарювання за ефективне використання земель сільськогосподарського призначення, основну частку яких складають сільськогосподарські угіддя. Продуктивні можливості сільськогосподарських угідь є досить значними, але не безмежними, й їх властивості, з точки зору виробництва та збереження якості, мають глобальне значення. Пошук шляхів раціонального використання виробничих факторів є одним із головних завдань у системі цілей будь-якого господарюючого суб’єкта. Особливості формування та використання угідь у сільському господарстві зумовлені виключною роллю останніх у процесі отримання кінцевих результатів.

У зв’язку з багатофункціональністю земельних угідь для аграрних формувань та їх значущістю для становлення виробництва виникла досить велика кількість поглядів як вітчизняних, так і зарубіжних науковців, які можна згрупувати за трьома напрямками: сільськогосподарські угіддя – це фізичний капітал, економічний ресурс; сільськогосподарські угіддя – це територіальне природно-продуктивне розміщення; сільськогосподарські угіддя – це біологічний актив. Учені-економісти трактують поняття «сільськогосподарські угіддя» наступним чином (рис. 1.1).

Тому в профільних фахових економічних джерелах учені надають терміну «сільськогосподарські угіддя» широкого змісту. Сільськогосподарські угіддя, як економічний ресурс – це не лише та частина поверхні Землі, що не покрита морем, а також уся сукупність ресурсів, які застосовують у виробництві – родючі ґрунти, водні ресурси, ліси тощо, що підкреслює «природність» їх походження.

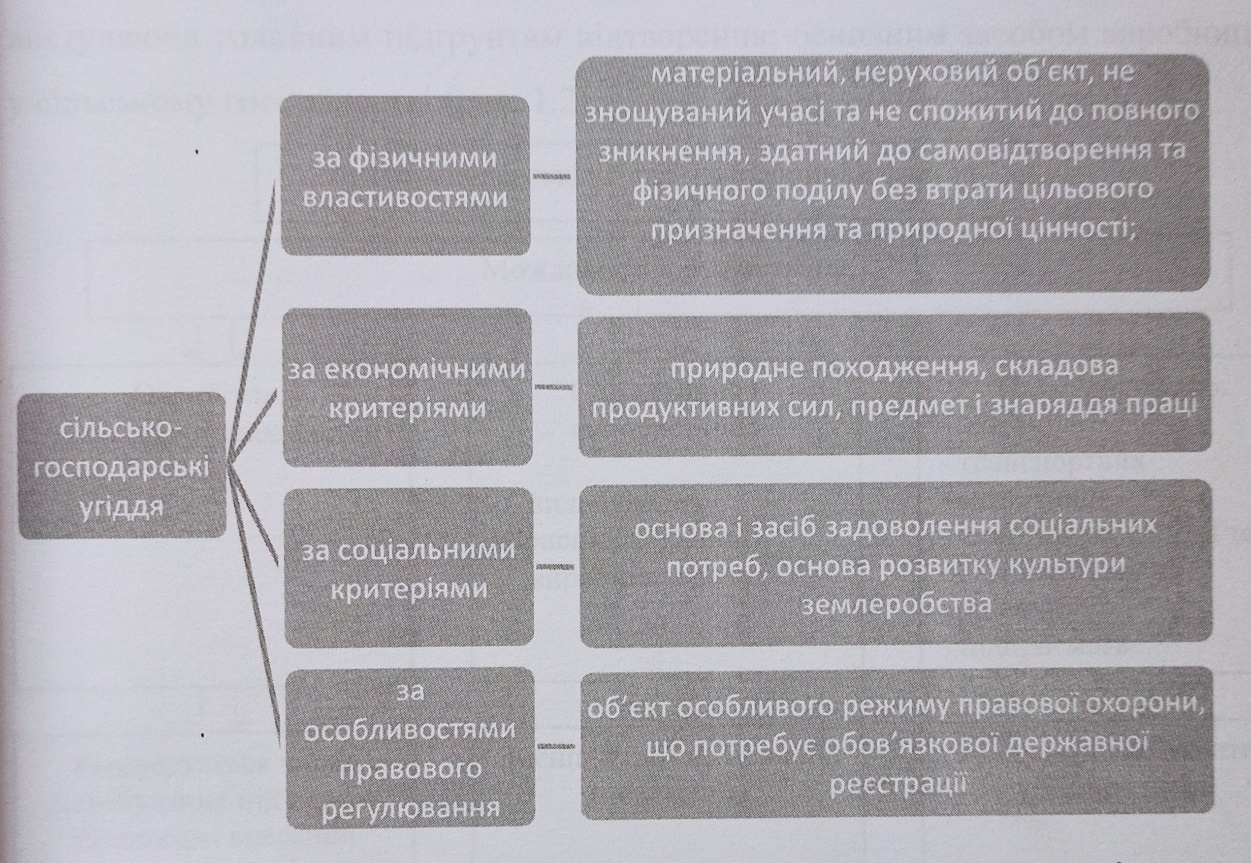
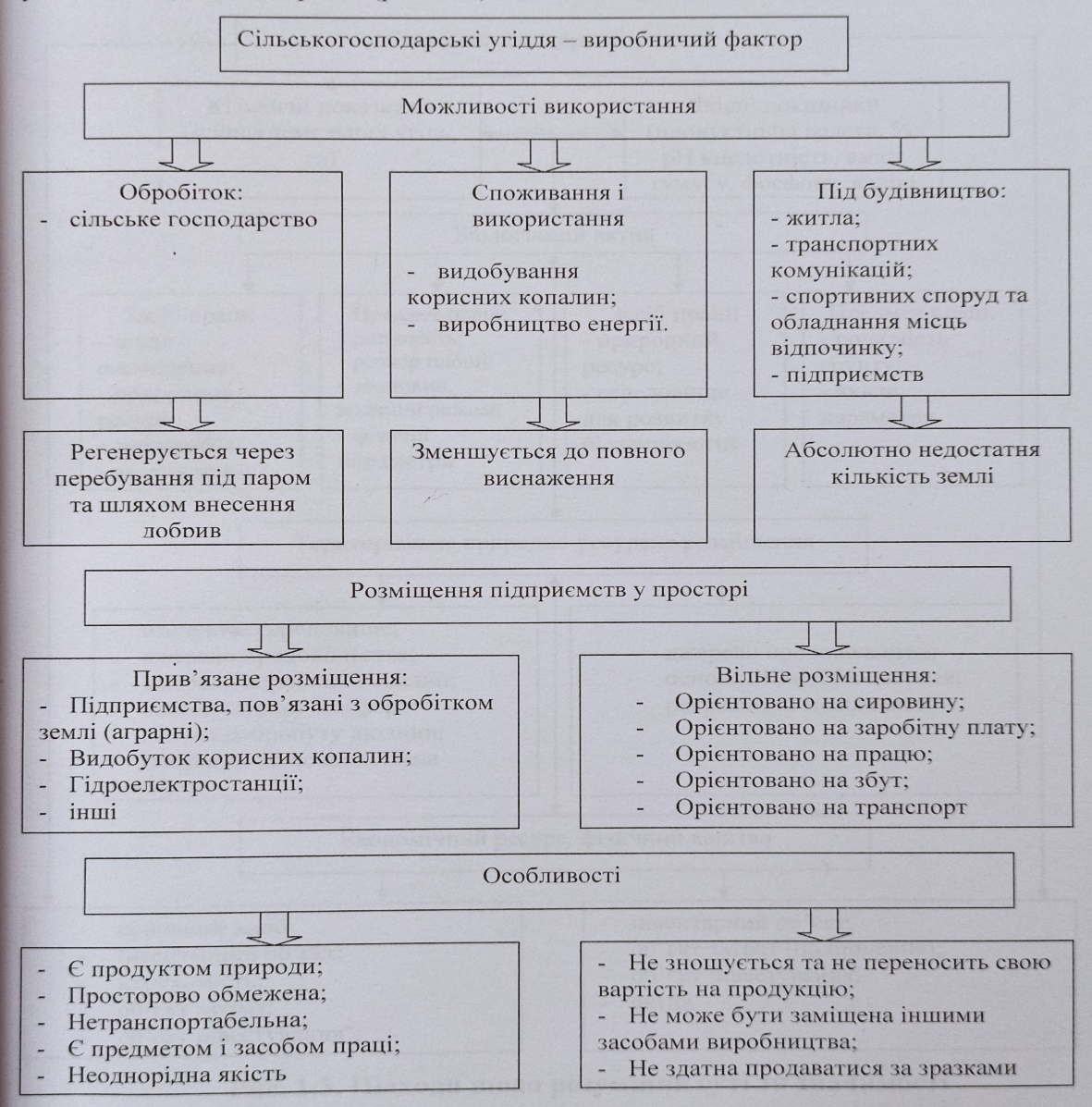


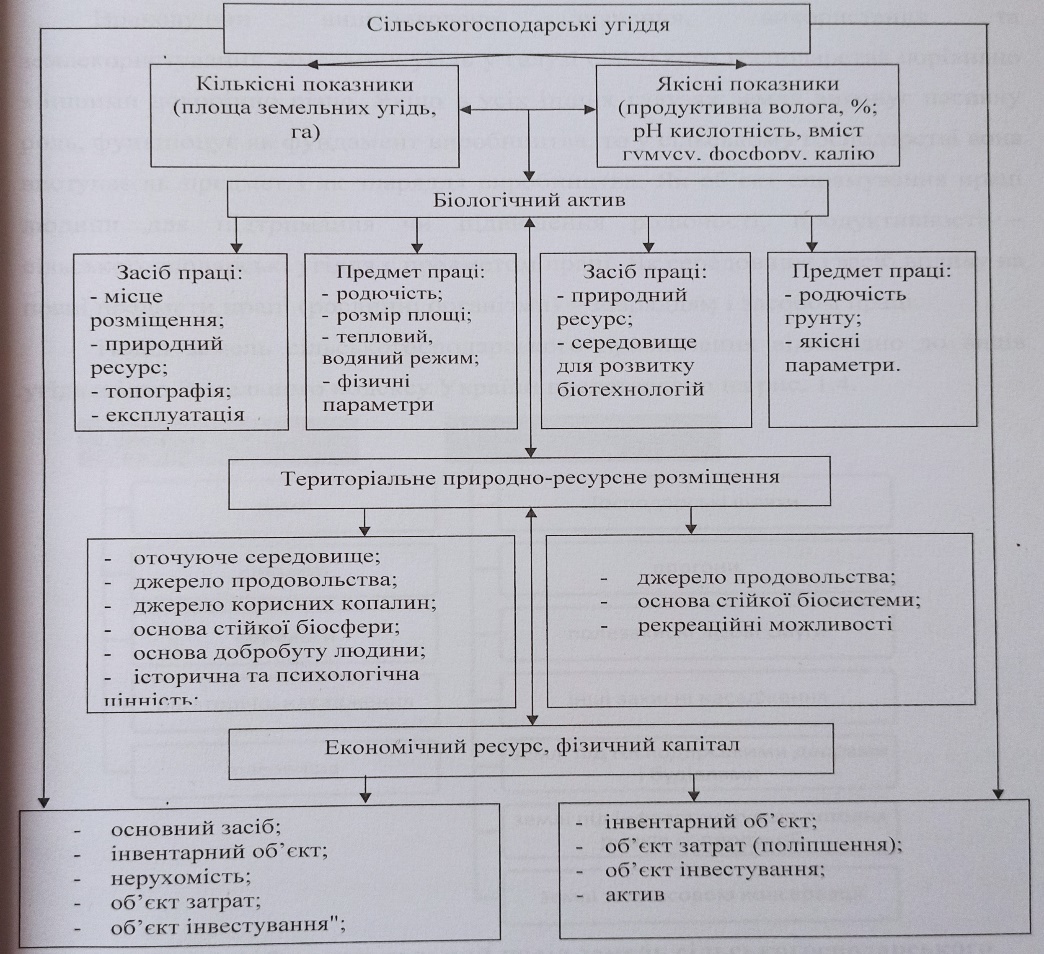
Рис. 1.1. Визначення сільськогосподарських угідь за різними ознаками класифікації.

Потрібно також зазначити, що сільськогосподарські угіддя є не просто фізичним тілом або природним об’єктом, вони стають об’єктом соціально- економічних зв’язків, а в територіальних і природно-продуктивних функціях – універсальним фактором суспільного відтворення й основою буття. Земельні угіддя виконують багато важливих функцій життєзабезпечення кожної людини, внаслідок чого до земельних відносин залучені абсолютно всі члени людського суспільства з їхніми інтересами та цінностями. Для сільськогосподарських угідь у складі загального поняття «земельні ресурси» характерне поєднання екологічних, правових, політико-соціальних та економічних характеристик і властивостей, які проявляються залежно від типу і виду використання та приналежності даного активу. Так, окремі науковці розглядають землю у географічному контексті – уся поверхня планети, що розподілена між державами і є ознаками їх цілісності; з природно-економічної точки зору – це матерія, фізичне тіло; з політико-економічної – земельні ресурси є засобом виробництва, що функціонують у процесі виробництва [40, С. 10-11]. Отже, сільськогосподарські угіддя є: первинним елементом в екологічній системі, виступаючи головним підґрунтям відтворення; основним засобом виробництва у сільському господарстві (рис. 1.2).



**Рис. 1.2. Особливості формування землі як фактора виробництва**

Теоретичною основою формування облікових показників є «біологічна метафора», як підґрунтя прогресивної інституціональної економічної теорії. Отже, для визначення змісту та значення категорії «сільськогосподарські угіддя» потрібно розглянути варіативність і можливість виникнення різних видів відносин, в яких вони виступають основним об’єктом: виробничих, соціально-екологічних та економіко-правових (рис. 1.3).

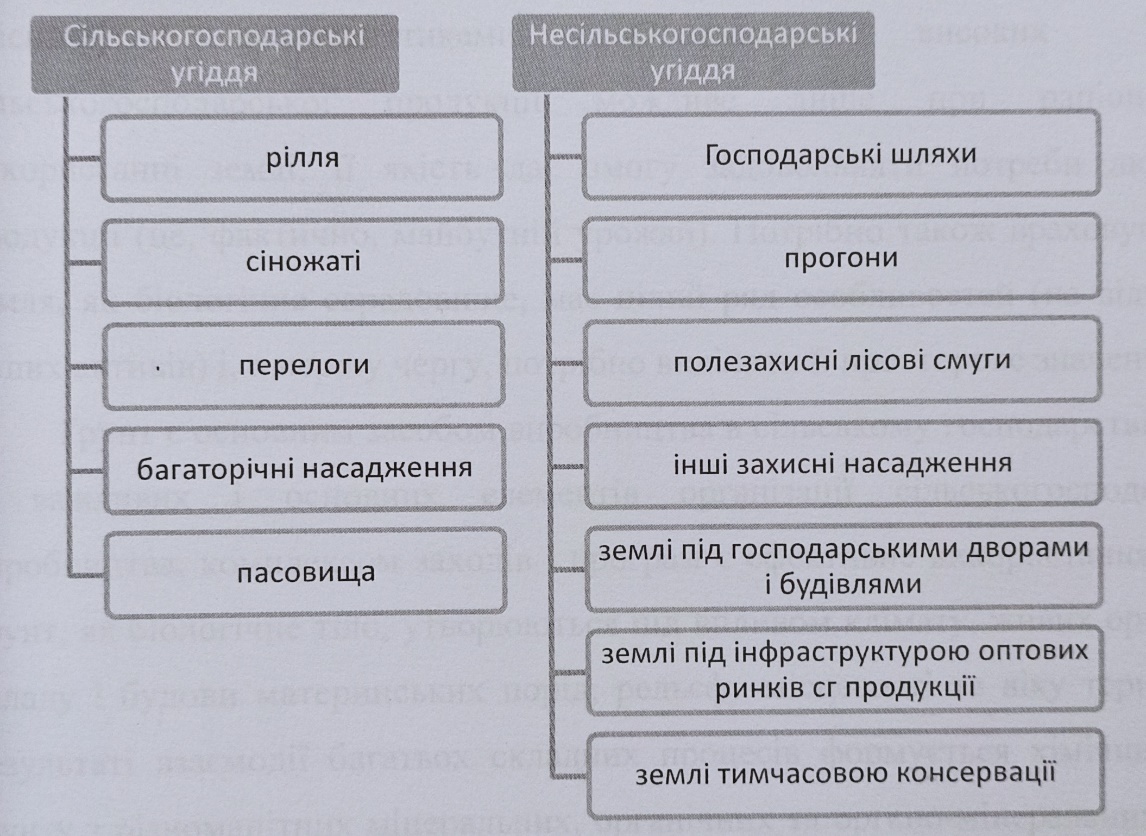


**Рис. 1.3. Підходи щодо розуміння суті та значимості сільськогосподарських угідь (систематизовано автором на підставі [32].**

Тому, при розкритті сутності сільськогосподарських угідь ми вважаємо за необхідне поєднати підходи науковців і врахувати фактор збереження та відтворення цього ресурсу для майбутніх поколінь. Виходячи з цього, сільськогосподарські угіддя – частина землі, що використовується для сільськогосподарського виробництва, має визначене функціональне призначення і відтворюваний потенціал.

Враховуючи вищенаведене, значення, використання та землекористування земельних угідь у галузі сільського господарства порівняно з іншими докорінно різне. Якщо в усіх інших галузях земля виконує пасивну роль, функціонує як фундамент виробництва, то у сільському господарстві вона виступає як предмет і як знаряддя виробництва. Як об’єкт спрямування праці людини для підтримання чи підвищення родючості, продуктивності – сільськогосподарські угіддя є предметом праці. Як середовище і засіб впливу на певні предмети праці (рослинні організми) – знаряддям і засобом праці.

Поділ земель сільськогосподарського призначення відповідно до видів угідь згідно Земельного кодексу України представлено на рис. 1.4.



**Рис. 1.4. Функціональний поділ земель сільськогосподарського призначення (згруповано автором на підставі [59].**

Ґрунт, як верхній родючий шар сільськогосподарських угідь, виступає предметом і знаряддям праці в рослинництві. Тому його склад доцільно розглядати як основні параметри для визначення якості угідь. Якісні параметри ґрунтів сільськогосподарських угідь у поєднанні з комплексом факторів оточуючого середовища та природними умовами виробництва (кліматичними умовами – водним, тепловим, повітряним режимами, рельєфом та експозицією окремих ділянок, їх конфігурацією, розміром і розміщенням) визначають основну властивість – родючість, і впливають на умови сільськогосподарського використання земель і кінцевий результат господарської діяльності людини.

Сільськогосподарські угіддя, на відміну від інших засобів, які зношуються у ході виробництва, при правильному використанні здатні підвищувати свою продуктивність і цінність. У процесі вирощування сільськогосподарських культур і продукції рослинництва утворюється різний рентний дохід, оскільки сільськогосподарські угіддя неоднорідні за своїми якісними характеристиками. Отримання високих урожаїв сільськогосподарської продукції можливе лише при раціональному використанні землі, її якість дає змогу задовольняти потреби людини в продукції (це, фактично, майбутній урожай). Потрібно також враховувати, що земля, як біологічне середовище, має цілий ряд особливостей (на відміну від інших активів) і, в першу чергу, потрібно виділити її просторове значення.

Ґрунт є основним засобом виробництва в сільському господарстві. Одним із важливих і основних елементів організації сільськогосподарського виробництва, комплексом заходів і програм є ефективне використання ґрунту. Ґрунт, як біологічне тіло, утворюються під впливом клімату, живих організмів, складу і будови материнських порід, рельєфу місцевості та віку території. У результаті взаємодії багатьох складних процесів формується хімічний склад ґрунту з різноманітних мінеральних, органічних та органо-мінеральних сполук [46, С. 38].

Найважливішою складовою частиною ґрунту є гумус. Він утворюється з органічних рослинно-тваринних решток, які щорічно потрапляють у ґрунт і під впливом життєдіяльності мікроорганізмів розкладаються й синтезуються.

Хімічний склад ґрунту суттєво впливає на його родючість, фізичні та біологічні властивості, а тому і на майбутні врожаї.

Ґрунт містить макроелементи (азот, фосфор, калій, кальцій, магній, сірку, залізо тощо) і мікроелементи (бор, марганець, молібден, мідь, цинк тощо), які рослини споживають у невеликих кількостях. Їх співвідношення і визначає хімічний склад ґрунту. Він залежить від наявності елементів у материнській породі, кліматичних факторів, рослинності. Чим більше зволожений ґрунт, тим переважно бідніші на мінеральні сполуки його верхні горизонти.

Органічна речовина знаходиться у ґрунтах переважно у формі гумусу, масова частка якого сягає 85-90%. Решту становлять відмерлі рослини, які ще не зазнали перетворення.

Гумус утворюється внаслідок складного біогеохімічного процесу гуміфікації. Його наявність у орному горизонті визначає практично всі властивості, що впливають на родючість ґрунту. Це пов’язано з тим, що у гумусі акумульовано найважливіші елементи мінерального живлення рослин (N, Р, К, Са, Mg, S, мікроелементи) та біологічно активні сполуки, які стимулюють їх розвиток. Гумус впливає на формування структури ґрунтів, покращує водно-фізичні та збільшує буферні властивості ґрунту, має санітарно-захисні функції.

Основним елементом живлення рослин є азот, який входить до складу всіх білкових молекул. Особливо важливий азот для формування наземних частин рослин, тому найбільша потреба у ньому формується під час інтенсивного росту стебел і листя.

Домінуюча частина азоту ґрунтів задепонована у його органічній складовій – гумусі. Доступними для рослин є мінеральні форми азоту у вигляді нітратних та амонійних сполук. Частка доступного азоту не перевищує 7% його загального вмісту.

Якість сільськогосподарських угідь, а отже й якість продукції, яку виробляють сільськогосподарські виробники, прямо залежить від вищевказаних параметрів. Сільськогосподарські виробники зацікавлені в отриманні майбутніх урожаїв, а споживачі – якісної продукції. Тому першочерговим завданням обліку якісних параметрів землі є фіксування, на основі агротехнічних паспортів полів, даних про стан одиниці площі, що використовується товаровиробником, на початок експлуатації і на кінець (тобто перед посівом та після збирання врожаю) та внесення цих даних до фінансової звітності підприємства.

Так, у Німеччині, Франції й Австрії дані якісного стану земель включають в першочергові пункти при укладанні договорів оренди [25]. Для підтримання раціонального використання та родючості ґрунтів необхідно поєднати дані Державного земельного кадастру та бухгалтерського обліку. Широкі можливості розкриває Єдина реєстраційна система прав власності на об’єкти нерухомості, що почала діяти з січня 2013 року. Відтак простежимо, як ці визначення розкриваються в існуючому обліковому механізмі.

Якість сільськогосподарських угідь – характеристика земельних ділянок за регламентованими законодавством показниками – визначається з метою встановлення придатності земельних ділянок для використання в аграрному виробництві. Через багатоманітність функцій угідь їх якість оцінюють за різними критеріями. Якість сільськогосподарських угідь є складовою ведення Державного земельного кадастру і формування Національної кадастрової системи у публічному доступі.

Сільськогосподарські угіддя в обліково-інформаційному процесі можна класифікувати за такими рисами (табл. 1.1), використання яких допоможе визначити ступінь впливу кожного чинника на особливості управління їх якістю.

Така класифікація дозволяє одержувати аналітичну інформацію за напрямками використання сільськогосподарських угідь у процесі діяльності аграрного формування, а тому і відслідковувати якісні параметри кожної одиниці площі.

Таблиця 1.1

**Класифікація земельних угідь, яка визначає ступінь їх якості в системі ринкових відносин**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Класифікаційна ознака | Групування | Використання класифікації в контексті функціонування ринку землі |
| За якісними параметрами | Щільність грунту;  Гідролітична кислотність грунту;  Вміст азоту;  Вміст фосфору;  Вміст калію;  Рухомі форми мікроелементів | Може характеризувати землю з т.з. її якості, що сприяє можливості оцінювання рівня її родючості. |
| За ступенем використання в господарській діяльності | Землі, що використовуються у виробництві,  Землі запасу;  Землі, що не задіяні у виробництві | Дозволяє характеризувати напрями використання земель, оцінювати потребу у інвестуванні, вилученні, зміні цільового призначення землі. |
| За ступенем використання в обробітку | Землі, що обробляються - власні, в операційній оренді, суборенді;  Землі, що вилучені з процесу виробництва - надані в операційну оренду або суборенду;  Інші землі, що не використовуються (не здатні виконувати функції активів підприємства) | Дозволяють характеризувати залученість земель до виробничих процесів та оцінювати ефективність їх використання. |
| За ознакою користування та власності | Власні;  У постійному користуванні;  Орендовані (операційна оренда) | Оцінювання структури власності на землю, порівняння ефективності різних способів землекористування. |

Як видно з даних таблиці 1.1, якщо земля належить сільськогосподарському підприємству на праві власності, власник передає господарю земельну ділянку як об’єкт власності, тобто делегує право володіння й користування, при цьому можливі різні варіанти відносин власника та господаря.

Виходячи з вищезазначеного, доцільно дати визначення поняттю «якість сільськогосподарських угідь» як виду довгострокових необоротних активів, що є продуктом природи, характеризується необмеженим терміном використання, просторовою обмеженістю, має здатність приносити економічні вигоди у процесі використання, що дозволяє ідентифікувати його в системі обліку та прогнозувати рівень конкурентоспроможності продукції, потенціалу підприємства внутрішньосистемного спрямування та взаємодії із зовнішнім конкурентним середовищем і є динамічним показником.

Отже, поняття «якість сільськогосподарських угідь» є комплексним, складається з багатьох положень, бачень. Ця складність визначення поняття потребує групування її за ознаками, що в свою чергу надавали б можливість систематизувати одержану інформацію, а також оперативно приймати управлінські рішення стосовно ефективного використання якості земельних угідь у сільськогосподарському виробництві, переважно в рослинницькій галузі.

Таким чином, сільськогосподарським угіддям притаманні відносини, які уніфікують їх як об’єкт економічних відносин, що пов’язані, в першу чергу, з розвитком сільського господарства (обробітком землі та вирощуванням на ній певних культур). Дані відносини, що виникають в результаті задіяння сільськогосподарських угідь, пов’язані із суспільно-правовими відносинами, а саме з видами їх приналежності: володіння, користування, розпорядження та управління засобами виробництва. Це обумовлює необхідність належного обліку угідь, що в свою чергу передбачає накопичення, систематизацію й аналіз відомостей про кількість, розміщення, господарське використання земельних угідь і природний стан (якість) на різних рівнях управління.

Отже, сільськогосподарські угіддя – основний засіб виробництва, просторовий базис розміщення виробничих сил і об’єктів, резерв потенційного відтворення – є універсальним фактором людської діяльності, об’єктивною умовою існування та функціонування сільськогосподарського виробництва. В аграрній сфері сільськогосподарські угіддя, як економічна субстанція, виступають основним засобом, що має певні якісні характеристики, та беруть безпосередню участь у виробничому процесі аграрного формування.

**1.2. Основні принципи та підходи до оцінки земель.**

Земля як об'єкт ринкових відносин займає унікальне і ключове значення у всій системі підприємницької діяльності, так як є основним і природним фактором в будь-якій сфері бізнесу.

Економічна теорія традиційно виділяє три групи факторів виробництва: землю, працю і капітал. Земля розглядається як природний фактор, як природне багатство і первинна основа господарської діяльності.

Земля, перш за все, будучи природним ресурсом, а потім просторовою основою, засобом виробництва і нерухомості, має ряд специфічних особливостей, які оцінювач повинен знати і враховувати їх в процесі оцінки її вартості:

* Земля не є результатом людської праці, як і інші засоби виробництва, вона є продуктом природи. Отже, ніяких витрат на його появу як товару не потрібно, воно «вироблялося» природою. Таким чином, можна зробити висновок, що підхід, заснований на витратах, не застосовується до земельної ділянки;
* у всіх галузях народного господарства земля є просторовою операційною основою, тобто місцем, де відбувається процес праці;
* у сільському господарстві земля є основним засобом виробництва. Тут він виступає не тільки як місце, де здійснюється виробничий процес, але і як об'єкт і інструмент праці;
* земля просторово (за площею) обмежена і незамінна. Інші засоби виробництва, в міру розвитку продуктивних сил, можуть змінюватися кількісно і якісно. Обмежені земельні ресурси вимагають ретельного і раціонального використання;
* знос і вічність. Земля, на відміну від інших засобів виробництва, менш схильна до морального і фізичного погіршення, а тому поняття амортизації не застосовуються до вартості земельних ділянок, на відміну від вартості поліпшень. Родючість землі визначається органічною частиною грунту. Чим більше органіки потрапляє в грунт, тим продуктивніша земля. При цьому при нераціональному використанні вона втрачає якість «вічних» засобів виробництва і швидко втрачає свої виробничі здібності [32].

Земля є основою всіх процесів життя суспільства, що відбуваються в політичній, економічній, соціальній, промисловій, комунальній, екологічній та інших сферах. У зв'язку з цим вона має цінність і адекватна оцінка земель є однією з найважливіших умов нормального функціонування і розвитку економіки і суспільства. Необхідність результатів об'єктивної оцінки земель (земельних ділянок) відчувається як державними, так і муніципальними органами виконавчої влади з метою ефективного управління земельними ресурсами та проведення раціональної земельної та податкової політики.

Оцінка – це оціночна або експертна вартість об'єкта нерухомості, або будь-який майновий інтерес до нього, що проводиться уповноваженою особою, фахівцем з аналізу та оцінки нерухомості.

Процес оцінки – це конкретна послідовність процедур, що використовуються для отримання оцінки. Процес, як правило, завершується звітом про оцінку, який надає доказувану цінність оцінці.

У світовій оціночній практиці існують два види оцінки земельних ділянок: масові (для цілей оподаткування або інших державних цілей) і єдині об'єкти права власності на землю (індивідуальна оцінка).

При визначенні ринкової вартості земельної ділянки необхідно враховувати фактори вартості об'єкта оцінки (фактори, зміна яких впливає на ринкову вартість об'єкта оцінки) і характеристики угод із земельними ділянками, що склалися на ринку.

У зовнішній і вітчизняній теорії і практиці оцінки земель прийнято виділяти чотири основні категорії факторів, що впливають на вартість землі:

– економічні;

– соціальні;

– юридичні, адміністративні або політичні;

– фізичні, пов'язані з навколишнім середовищем або місцем розташування [51].

Економічні фактори визначаються загальним станом світової, національної або регіональної економіки. Економічними факторами попиту є рівень зайнятості, розмір заробітної плати і доходів, платоспроможність, наявність джерел фінансування, процентна ставка, витрати, пов'язані з реєстрацією продажів. Економічні фактори пропозиції представлені площею землі, що пропонується до продажу, витратами на розробку або проведення будівельних робіт, витратами, пов'язаними із забезпеченням фінансування та оподаткування.

Соціальні фактори ґрунтуються на основних потребах людей купувати землю і спілкуватися з іншими. Ці потреби проявляються, з одного боку, в бажанні людей «групуватися» навколо міських центрів, а з іншого – в різних землекористуванях. Вартість земельних ділянок також залежить від інших факторів соціального характеру – вікової структури, рівня освіти населення, злочинності, почуття власності.

Правові, адміністративні та політичні фактори впливають на попит як позитивно, так і негативно. Політика надання різного роду пільг сприяє ефективному землекористуванню та стимулює розвиток земельних ділянок. На державному рівні економічна, фіскальна та монетарна політика може стимулювати або придушувати економічний розвиток в цілому і попит на землю зокрема. Державні та місцеві органи влади часто реалізують програми заохочення або обмеження розвитку земель за допомогою таких механізмів, як оподаткування, зонування, контроль за використанням землі та орендна плата. Фактори цієї групи також включають якість послуг, що надаються місцевою адміністрацією, таких як дороги, школи, громадський транспорт та стан міських послуг.

У поєднанні фізичних факторів розрізняють фактори навколишнього середовища і місце розташування, виділяються характеристики самого сайту (розмір, топографія, інші фізичні параметри) і показники розташування, які описують ділянку з точки зору його розташування по відношенню до бізнес-центру, автостради, шкіл, магазинів і т.д.

У теорії оцінки нерухомості виділяють наступні групи принципів оцінки:

1) користувач;

2) пов'язані з вимогами до земельної ділянки та будівель і споруд, які на ній розташовані;

3) пов'язані з ринковим середовищем;

4) найкраще і найбільш ефективне використання майна і земельної ділянки [56].

Принципи користувача включають принципи корисності, заміни та очікування. Кожен з цих принципів безпосередньо стосується в першу чергу будівель, споруд і лише побічно впливає на земельні ділянки.

Безпосередньо «прив'язаними» до земельної ділянки є принципи, пов'язані з вимогами до земельної ділянки, будівель і споруд, які на ній розташовані. Ця група принципів оцінки включає принципи:

– залишкова продуктивність земельної ділянки;

– гранична продуктивність (принцип внеску);

– підвищення і зниження рентабельності;

– оптимальне значення;

– оптимальний розподіл прав власності;

– баланс.

За принципом залишкової продуктивності вартість землі заснована на її залишковій продуктивності. Теорія залишкової продуктивності заснована на чотирьох складових виробництва (капітал, праця, управління, земля), необхідних для здійснення будь-якого виду діяльності [37].

Кожна зі складових виробництва повинна покриватися з доходів, отриманих від підприємницької діяльності. Однак, оскільки земля фізично нерухома і що робоча сила, капітал і управління займаються нею для підприємницької діяльності, ці три складові виробництва сплачуються спочатку, а решта доходу виплачується власнику землі в якості орендної плати.

Принцип граничної продуктивності (принцип внеску) заснований на положенні про залишок доходу від інвестицій після покриття витрат. Принцип граничної продуктивності по відношенню до земельних ділянок реалізується наступним чином: вартість поліпшення якісних властивостей земельної ділянки (внесення добрив, меліорації і т.д.) дозволяють збільшити його вартість в розмірах, набагато більших, ніж вкладені витрати. Розмір внеску буде відповідати різниці між зростанням ціни в результаті поліпшення якості землі і витратами на ці поліпшення.

Принцип збільшення і зниження рентабельності полягає в тому, що збільшення капітальних вкладень в основні складові виробництва обумовлює пропорційне збільшення темпів зростання прибутку тільки до певної межі, після чого збільшення прибутку стає менше, ніж збільшення капітальних вкладень. Ця межа відповідає максимальній вартості майна, для чого оцінювачу необхідно проаналізувати різні варіанти використання земельної ділянки, наприклад, розрахувати прибуток від будівництва різних видів об'єктів нерухомості або різної кількості об'єктів на цій ділянці. Таким чином, принцип підвищення і зниження рентабельності реалізується в процесі варіантного проектування різних комбінацій виробничих компонентів і визначення на цій основі максимального прибутку [62].

Суть принципу оптимальної економічної вартості полягає в наступному: з тенденціями, що склалися на ринку нерухомості, більший попит користується певною (оптимальною) вартістю об'єкта нерухомості такого типу. Оптимальний принцип вартості підходить як для будівель, так і для земельних ділянок. Безпосередньо пов'язані земельні ділянки та об'єкти нерухомості, розташовані на них, є принцип оптимального поділу прав власності. Основний постулат цього принципу: майнові права на об'єкт нерухомості повинні бути розділені і об'єднані таким чином, щоб збільшити загальну вартість майна. Що стосується земельних ділянок, то поділ права власності може здійснюватися наступним чином:

* фізичний поділ – поділ прав на повітряний простір, на поверхню землі та її надр, поділ земельної маси на окремі ділянки;
* поділ за часом володіння та користування – різні види оренди, довічної власності, майбутні права власності;
* поділ сукупності майнових прав власності – права володіння, строкового або безстрокового користування, розпорядження, довічного (спадкового) володіння;
* поділ за заставою правами (у майбутньому).

Принцип балансу (або принцип пропорційності), який полягає в тому, що складові виробництва (або нерухомості) повинні поєднуватися один з одним в певній пропорції, встановлює економічний зв'язок землі з капіталом, працею і управлінням. Оптимально поєднання всіх чотирьох складових виробництва призведе до максимального доходу, а, отже, і до високої вартості майна при його оцінці [49].

Група принципів, пов'язаних з ринковим середовищем, представлена принципами залежності, відповідності, попиту і пропозиції, конкуренції, змін.

За принципом залежності на вартість об'єкта нерухомості (в тому числі земельної) впливають різні фактори навколишнього середовища: кліматичні, геологічні, регіональні, соціальні, економічні, екологічні, правові, демографічні і т.д. Залежно від ступеня впливу на конкретний об'єкт (ділянку), фактори можна розділити на основні і додаткові. Звичайно, одним з основних факторів, що визначають вартість нерухомості, є його розташування. Разом з близькістю до інфраструктури (доріг, торгових і культурних центрів) фактор розташування формує поняття «економічне розташування нерухомості», що має найбільший вплив на вартість нерухомості.

За принципом відповідності, нерухомість, яка не відповідає сучасним ринковим стандартам, має меншу вартість. Принцип відповідності широко використовується архітекторами при проектуванні містобудівних об'єктів. Проекти розвитку повинні відповідати типу землекористування у відповідній місцевості. Розумна архітектурна однорідність і високий рівень зручностей і послуг обумовлювати високу вартість об'єкта.

Суть принципу попиту і пропозиції полягає у виявленні взаємозв'язку між необхідністю об'єкта нерухомості (попитом) і обмеженою його пропозицією. Попит на об'єкт нерухомості обумовлений його корисністю (можливістю задоволення потреб користувача) і доступністю, але обмежується платоспроможністю потенційних споживачів. Чим вище попит, тим вище вартість майна (пропозиція землі обмежена).

Принципи конкуренції і змін в основному притаманні оцінці будівель і споруд.

Оцінка нерухомості – це впорядкований процес, який передбачає визначення завдання, збір інформації та її аналіз з метою отримання обґрунтованої оцінки вартості. Процес оцінки заснований на науковому методі і застосовується до широкого спектру завдань оцінки. Процес оцінки можна розділити на шість етапів:

1. Визначте завдання.

2. Складання плану оцінки.

3. Збір і перевірка інформації.

4. Розрахунок вартості кошторисної земельної ділянки.

5. Узгодження результатів і висновок про вартість оціночної вартості.

6. Підготовка звіту за результатами оцінки.

У західній практиці оцінки майна, включаючи оцінку земель, розроблені певні підходи або методи, які широко використовуються у вітчизняній теорії і практиці оцінки. Всі вони можна умовно об'єднати в три класи: порівняльний (аналоговий), прибутковий і витратний (нормативний). Ці підходи використовуються для оцінки будь-якої нерухомості, в тому числі земельних ділянок різного призначення.

Як правило, при оцінці ринкової вартості земельних ділянок використовується метод порівняння продажів, метод виділення, метод розподілу, метод капіталізації оренди землі, метод залишків, метод цільового використання.

Порівняльний підхід заснований на методі порівняння продажів, методі розподілу, методі розподілу. Метод капіталізації оренди землі, спосіб залишків, метод цільового використання засновані на підході до доходів. Елементи вартісного підходу в частині розрахунку вартості відтворення або заміни поліпшень земельної ділянки використовуються в методі залишків і методі виділення.

У зарубіжній практиці основою для оцінки вартості землі є аналіз ринку, який включає стратифікацію, визначення одиниці порівняння і, по суті, аналіз ринкової інформації.

Стратифікація відноситься до класифікації даних про операції з продажу та іншої ринкової інформації на деякі однорідні групи. Оцінюючи землю, пласти повинні об'єднувати постраждалі від ринку географічні райони, відображати відмінності в зонуванні та інших регуляторах землекористування, а також можливі варіанти землекористування. У межах страт (класів) землеволодіння аналізуються та оцінюються відповідно до загальних одиниць порівняння. Обрані одиниці повинні відповідати основним параметрам, за якими проводиться аналіз і продаж права власності на землю на даному ринку. В результаті стратифікації і вираження цін по відношенню до загальних одиниць порівняння визначаються характер і зміни вартості земельних володінь. Три основні методи, як правило, використовуються для виявлення та візуалізації цих тенденцій: застосування ринкової інформації до карти вартості, обчислення описових характеристик та графічне зображення даних про вартість землі.

1.3. Особливості землеустрою в зарубіжних країнах

Землеустрій у різних країнах світу організований неоднаково, врахуючи особливості їх історичного розвитку та, належні тільки цим державам, умови господарювання

Швеція є однією з північних скандинавських країн з розвиненою економікою. Основне місце в системі землеустрою займає Національна земельна служба країни. Шведський земельний кодекс визначає, що нерухомість є земельною ділянкою, а будівлі, що стоять на ній, вважаються такими, що належать до земельної ділянки. Нерухомість в Швеції зареєстрована і внесена в Реєстр нерухомості, який підтримується Національним земельним управлінням, регіональними та муніципальними земельними кадастрових органами, крім того, вся нерухомість внесена до Реєстру прав на нерухоме майно, який веде орган з реєстрації нерухомості. Останні входять до складу семи районних судів, підпорядкованих адміністративно Державній судовому управлінні, що знаходиться під юрисдикцією Міністерства юстиції. Ефективне регулювання процесу управління трансформацією відносин власності на землю досягається також завдяки тому, що Національна земельна служба має 21 регіональний кадастровий орган та 39 муніципальних кадастрових бюро. Муніципальні кадастрові офіси перебувають під юрисдикцією місцевих органів влади, але контролюються Національною земельною службою. Національна земельна служба, в свою чергу, адміністративно підпорядкована Міністерству охорони навколишнього природного середовища, а також відповідає за підтримку земельної інформаційної системи країни. [23]

Регулювання землекористування є обов'язком 288 муніципалітетів, які також займаються проблемами обов'язкового відчуження нерухомості. Регіональні (обласні) кадастрові підрозділи Національної земельної служби, які є її територіальними органами другого рівня, збирають кадастрову інформацію, ведуть реєстр нерухомого майна, передають інформацію в центральну базу даних, видають споживачам інформацію з реєстру нерухомого майна, а також здійснюють геодезичне забезпечення, надання геодезичних та землевладних послуг власникам, оновлюють географічну інформацію. На муніципальному рівні Національна земельна служба (Кадастрське бюро) надає місцевим адміністраціям інформацію, необхідну для вирішення питань землекористування та нерухомості, планування землекористування та екологічних питань. Вони беруть участь у розробці земельної політики муніципалітетів, охороні земель комунального господарства, благоустрої, плануванні та експлуатації житлового фонду, вирішенні питань оренди муніципалітетом нежитлових приміщень, оцінці нерухомості.

Кожен землевласник, відповідно до закону, несе відповідальність за облаштування належної йому земельної ділянки, тому перед зміною цільового призначення в користуванні своєю земельною ділянкою, починаючи будівництво, необхідно отримати дозвіл від місцевих (муніципальних) органів влади, а в деяких випадках і від офіційних служб. Проекти консолідації земель є основним інструментом планування та організації раціонального використання та охорони земель у Швеції. Вони дають можливість ефективно перерозподіляти землю в частині її ефективного використання землевласниками.

Перший варіант передбачає, що відповідна конструкція обов'язково повинна бути дозволена. Сам факт розробки плану збільшує вартість землі, що дає комунальним підприємствам можливість створювати нову вартість землі. Остаточний дозвіл на будівництво видається на підставі детального плану, якщо не вирішено інше. Територіально-планувальні роботи фінансуються з податкових надходжень та за рахунок оплати послуг спеціальних служб.

Канада. Державна власність на землю представлена федеральним і провінційним рівнями. 9,7% всієї землі знаходиться у приватній власності, з яких майже 75% зайняті фермерськими господарствами. Більшість сільськогосподарських земель (близько 98%) переховуються в приватну власність, решта – з федеральної резервної системи або знаходиться під юрисдикцією Фермерської кредитної корпорації. Для збереження цього майна передбачена система державних заходів з обліку та оцінки земель, реєстрації земельних володінь та землекористування, планування та організації землекористування. Реєстрація землі в Канаді ґрунтується на законодавстві провінцій та місцевого самоврядування.

Провінційні земельні та інші системи реєстрації нерухомості бувають двох основних типів. Першим видом реєстрації земельної ділянки є «система Торранса», яка, крім реєстрації, гарантує від імені держави і власника права на землю. Запис про реєстрацію земельної ділянки робиться в даному випадку на вимогу відповідної особи, яка зобов'язана подати всі документи, що стосуються його прав і обтяжень, що лежать на ділянці, а також детальний план ділянки. Реєстрація фіксується через певний період, який варіюється від 1 місяця до трьох років, протягом якого вживаються заходи щодо повідомлення осіб, які мають інтерес до сайту, до реєстрації. Якщо є протест проти реєстрації з боку таких осіб, правочин призупиняється до розгляду позову в суді. По закінченню попереднього провадження оформляється свідоцтво про право (право власності), в якому вносяться ім'я власника, назва місцевості, її місцезнаходження, площа і межі, всі обтяження, що лежать на цій земельній ділянці [58].

Міністерство охорони природи, земель і парків веде спеціальний реєстр для обліку державних земель. Другий тип системи реєстрації земель в Канаді - це лише пряма реєстрація землі та публічне повідомлення про землю. Канадські провінції також відрізняються тим, як кодифікована земля. Щороку значні кошти витрачаються на реєстрацію земельної нерухомості та операції з нею. Реєстрація та реєстрація земель в Канаді, а також землеустрій підтримуються федеральними законами та основними земельними законами провінцій.

Планування землекористування в Канаді має кілька рівнів: федеральний, провінційний, місцевий. Планування місцевого землекористування в Канаді є роботою муніципальних рад. Вони проводять зонування території, виділяючи промислові, житлові, комерційні, рекреаційні та інші зони. Власник земельної ділянки зобов'язаний узгоджувати свої наміри щодо будівництва житлових будинків та інших споруд з Радою муніципалітету та планом зонування території (план землекористування), які виходять з пріоритету суспільних інтересів над інтересами індивідуального власника земельної ділянки.

При цьому Рада муніципалітетів має право заборонити певне будівництво на даній ділянці, якщо воно не відповідає затвердженим планам, містобудівним, архітектурно-планувальнім та іншим вимогам або змінює цільове використання земельної ділянки.

У Канаді також є можливість примусового захоплення землі, але тільки з метою розвитку населених пунктів і поліпшення соціальних умов землекористування, наприклад, для будівництва доріг, шкіл, рекреаційних зон і т.д. Основним принципом вилучення землі є компенсація вартості землі її власнику з урахуванням витрат на переїзд. Обов'язкове вилучення землі може здійснюватися за ініціативою муніципалітетів за попередньою домовленістю з землевласником всіх умов операції. Для цього повністю оприлюднені плани місцевої влади з реконструкції регіону, забезпечено пошук та забезпечення нового майданчика, який задовольняє власника.

Землевласник має право вимагати через суд відшкодування збитків і збитків, пов'язаних з експропріацією земельної ділянки. У Канаді немає законів, які встановлюють відповідальність за нестійке використання земель та інших ресурсів та їх деградацію в результаті надмірно інтенсивного використання (надмірне випас, збільшення використання добрив, гербіцидів і т.д.). Для вирішення цих питань Уряд ухвалює спеціальні програми, які створюють певні стимули для ефективного управління.

Великобританія. Ринок землі Великобританії – це продаж прав на землю. Основним абсолютним власником землі є королівська влада, решта прав на землю виведені з неї. Ринок землі поділяється на ринок землі житла, комерційний (промисловий), інвестиційний, ринок сільськогосподарських земель. Ринок житла широко розвинений, на нього припадає 60% від загальної кількості операцій, проведених з нерухомістю. Продаж земель сільськогосподарського призначення (зміна власника) становить менше 1% від загальної площі [32].

Історично склалося так, що чотири основні елементи землеустрою, які склалися в країні – реєстрація прав власності на землю, створення та обслуговування національної картографічної системи, процес оцінки земель, реєстрація та регулювання землекористування – були і залишаються функціями окремих міністрів уряду. Це дає можливість реалізувати в країні схему державного регулювання землекористування, спрямовану на створення гарантованого та стабільного землеволодіння та землекористування, забезпечення захисту прав власників землі, землевласників та землекористувачів, а також захист системи передачі прав на землю та підтримки ринку землі; продуктивне та стале землекористування, ефективне землеустрій, планування та організація раціонального використання та охорони земель; вирішувати суспільні проблеми у сфері благоустрою території та фінансування державних послуг через раціональну систему оподаткування та розподілу земельного податку.

Реєстрація заяв, що стосуються прав на землю, включаючи право власності, іпотеку, обтяження та сервітути, є обов'язком Королівської державної реєстраційної палати землі, яка є державним управлінням Департаменту Лорд-Канцлера Міністерства юстиції. Голова палати підпорядковується безпосередньо міністру. Обов'язки Королівської державної земельної реєстрової палати по відповідальності є ведення та оновлення земельного реєстру, який є публічним. Свідоцтво про реєстрацію (виписка з реєстру) видається кожному зареєстрованому власнику або мортгагору, коли власник оформляє заставу на придбання нерухомості. Кожен сертифікат, а також записи реєстру включають в себе офіційний план, підготовлений співробітниками Companies House, який відображає розмір зареєстрованого майна і всі суміжні права і обтяження.

Обов'язки по запису даних, пов'язаних з оцінкою нерухомості, покладаються на Британський орган з оцінки майна, яким є Державне казначейське управління (Міністерство фінансів). Головний оцінювач підпорядковується безпосередньо Комітету з доходів внутрішнього бюджету та Комітету Міністру. Головний оцінювач і його помічники, використовуючи результати опитувань, перевірок, а також інших джерел, ведуть облік інформації про «річну ціну» як комерційної, так і житлової нерухомості. Ці оцінки враховують площу окупованої території, її використання, місце розташування, ринкову ціну і т.д. Масштабні топографічні карти важливі в роботі Британського органу з оцінки нерухомості.

Міністерство сільського господарства відповідає за стан обліку даних про землекористування, класифікацію та раціональне використання земель сільськогосподарського призначення, а Департамент (Міністерство) з питань охорони навколишнього природного середовища, транспорту та регіонів відповідає за інші категорії земель. У багатьох випадках департамент делегує міській владі статутну функцію планування та організації раціонального використання та охорони земель. Міністр сільського господарства і міністр охорони навколишнього середовища несуть відповідальність перед парламентом за роботу в цьому напрямку, хоча на практиці ведуть щоденний облік керівників департаментів і управлінь центральної або місцевої влади.

Оцінкою землі та іншої нерухомості у Великобританії займається Британський орган з оцінки нерухомості. У відділі працюють державні оцінювачі. Оціночну роботу на ринку землі проводять не тільки державні фахівці, а й приватні присяжні інспектори, яких налічує близько 30 тисяч осіб. Приватні присяжні інспектори об'єднані. Вони є членами Чартерного інституту дипломованих геодезистів і оцінювачів. В іншому випадку ця установа називається Королівським інститутом присяжних інспекторів. Королівський інститут присяжних інспекторів є професійною приватною організацією. Він має Королівську хартію, на підставі якої присяжні інспектори надають послуги з оцінки земель та інших питань, пов'язаних з майном та землеустрою [27].

Оцінка проводиться відповідно до стандартів Міжнародної комісії та рекомендацій Європейської групи асоціацій оцінювачів. Присяжні інспектори несуть відповідальність за збір та узагальнення ринкової інформації, необхідної землекористувачам, фермерам, виробникам, промисловців, а також за визначення розміру компенсації за вилучення землі та застосування податку на нерухоме майно. Члени Королівського інституту інспекторів присяжних керуються Правилами поведінки, які ґрунтуються на обов'язку: «служити на благо народу, поважати широкий суспільний інтерес».

У Великобританії, з метою виконання державних і соціальних функцій, уряд та інші державні установи володіють або використовують багато об'єктів нерухомості. Є земельні ділянки та види власності (експлуатаційні землі), якими держава належить для виконання своїх функцій – розміщувати будівлі міністерств, поліцейських дільниць, каналізаційних очисних споруд тощо Управління майном державного сектору на всіх рівнях влади є важливим завданням, яке, втім, не є централізованим. Таким чином, управління земельними ресурсами в державному секторі має багато функцій і здійснюється на всіх рівнях влади.

Хоча реєстрація земель є величезною системою, вона коштує чверть всіх коштів, витрачених на землеустрій у державному секторі і не може вважатися здатною вирішити всі проблеми землеустрою. В організації раціонального використання і охорони земель у Великобританії широко використовуються методи територіального землеустрою, пов'язані зі зміною меж, площ і розташування земельних ділянок. Оскільки межі земельних володінь є постійними, необхідність їх зміни виникає лише при примусовому відчуженні для державних проектів дорожнього будівництва, для приватних будівельних компаній, цілі яких збігаються з державними тощо Відчуження також може здійснюватися як санкція за нецільове використання землі.

Норвегія – управляє земельними ресурсами і підтримує ринок землі через два публічних реєстри: земельний реєстр, заснований на діяльності 87 судів першої інстанції, кожен з яких обслуговує від 3 до 4 районів; кадастру, що поповнюється інформацією від 435 муніципалітетів (комун). Продаж земель фермерських господарств суворо регулюється, щоб уникнути фрагментації земельних ділянок відповідно до вимог Закону про концесії. Умови закріплення за власниками квартир та секцій будівель, юридичних операцій при спільному володінні майном визначено у Законі про спільне володіння. Закон про іпотеку передбачає умови для оформлення іпотечного забезпечення. Закон про оподаткування та Закон про оподаткування місцевого майна містять правила оцінки та оподаткування майна. У Норвегії зонування території для оцінки земель для цілей оподаткування не використовується. Тому стандартних оцінок земельних ділянок для районів і зон немає. Кожна земельна ділянка оцінюється індивідуально відповідно до її господарської значущості. Класифікується тільки орні та лісові угіддя, що дає можливість складати проекти консолідації земель та обмінювати сільськогосподарські угіддя між власниками з урахуванням оцінки їх якості.

Система планування та захисту землекористування в Норвегії багато в чому схожа на європейські країни. Міста мають генеральні плани розвитку території, а муніципальна влада піклується про розробку планів використання та охорони своїх земель. З огляду на те, що в багатьох районах (комунах) землі не є дефіцитними і щільність населення низька, такі плани – це в першу чергу завдання, що виникають через необхідність розвитку інфраструктури і підтримки екологічної стійкості території. У сільській місцевості основним завданням планування є консолідація земель. У густонаселених районах планування землекористування використовується як важіль регулювання обігу земель та ринку землі. Таким чином, в деяких випадках землекористування регулює кількість певного виду землекористувачів оскільки пропозиція землі обмежена. Це збільшує для них зростання цін.

На особливості землеустрою у Фінляндії (Фінляндській Республіці) впливають її природно-історичні, природні та економічні умови. Основними завданнями фінської системи землеустрою є: гарантування власності та забезпечення прав землекористування; підтримка оподаткування земельної та іншої нерухомості; гарантування кредитів та запозичень; розвиток та контроль над ринком землі; захист земель державної держави; зменшення кількості земель; зменшення кількості земель; спори; сприяння земельній реформі в сільській місцевості; покращення містобудування та розвитку інфраструктури; підтримка екологічного менеджменту та управління ресурсами; розробка картографічних і статистичних даних.

Ця система реалізується шляхом виконання наступних основних землевпорядних робіт. Забезпечення системи функціонування земельної та іншої нерухомості: формування об'єктів нерухомості шляхом землевпорядної (землевпорядної) діяльності; реєстрація одиниць нерухомості у відповідних реєстрах (земельні кадастрові бази даних). Створення одиниць нерухомості та прав, пов'язаних з ними: торгівля нерухомістю (передача прав власності) та викуп землі; оренда (передача прав користування); створення заставного (іпотечного) права (використання нерухомості як заставної гарантії кредиту). Реєстрація прав на нерухоме майно (ведення реєстрових записів): запис майнових прав (оголошення суду); облік прав оренди; облік заставних прав (іпотеки).

Згідно з фінським законодавством, фізична або юридична особа (суб'єкт права) може придбати земельні ділянки та інше нерухоме майно, різні права, які поділяються на три основні категорії: майнові права; спеціальні права (право користування, право на виділення; права застави (на підставі іпотеки, загальних заставних прав).

В ході реформи Фінської земельної служби було вирішено два завдання: скасування регіональних підрозділів (землевпорядних відділень) з метою централізації та зміцнення державного землеустрою; функціональне розділення обов'язків служби землеустрою в межах одного відділу – для впорядкування та підвищення ефективності її діяльності. Практика фінських органів землеустрою показала, що землеустрій є основним важелем формування та організації раціонального використання земельної ділянки та іншої нерухомості.

Обіг земель у Фінляндії впливає на багато земельних ділянок та іншої нерухомості, пов'язаної з землею власності, що вимагає постійної діяльності із землеустрою. Фінські вчені та практики ділять земельні та інші операції з нерухомістю на 3 групи. До першої групи відносяться операції з формування нової нерухомості: нарізання (парцеляризація) - виділення парцел (земельних ділянок) в об'єкти нерухомості; межування – поділ спільної власності нерухомості між співвласниками на кілька одиниць нерухомості. До другої групи відносяться організаційні операції з нерухомістю: обмін земельними ділянками - обмін територіями (землями) між об'єктами землеустрою; усунення надмірно зачистки, фрагментації та інших недоліків землекористування, консолідація земель - одночасна організація на території декількох об'єктів нерухомості (землеустрою) з метою більш доцільного і раціонального використання і розподілу земель; організація території ділянки забудови - реорганізація (перепланування) земельних ділянок на території, що будується, з одночасним, рівним розподілом прав забудови між землевласниками, що здійснюється на основі плану планування і забудови, плану ділянки (геодезичного проекту) або генерального плану будівництва; встановлення сервітутів – визначення та організація спеціальних прав на території інших землевласників з їх відображенням на плановій основі [23].

До третьої групи відносяться операції з визначення меж нерухомого майна: порядок землеустрою для вирішення земельних спорів, встановлення меж права власності на землю. Згідно з Земельним кодексом Фінляндії, інформація реєстру оголошень про передачу нерухомості новому власнику і реєстру застав користується суспільною довірою. Це означає, що права особи, яка зареєстрована в реєстрі як власник нерухомості або власник права оренди (або інших прав), забезпечені. Крім того, кожен може бути впевнений, що в реєстрі на майно немає прав, які б мали переваги перед тими, що перераховані в реєстрі. Реєстр нерухомості, Реєстр оголошень про передачу нерухомості та Реєстр застави формують фінську інформаційну систему нерухомості.

Офіційними установами з реєстрації прав на землю у Фінляндії є окружні (районні) суди першої інстанції загальної юрисдикції, в юрисдикції яких розташований об'єкт землеустрою. На момент дослідження в країні було 68 районних судів.

Планування землекористування у Фінляндії здійснюється на трьох рівнях: державному, провінційному (регіональному), районному (муніципальному). Планування використання земель та їх охорона на державному рівні визначається прийнятою земельною політикою та її цілями у сфері міжнародного співробітництва, оборони, транспортного зв'язку, енергозабезпечення, збереження природних об'єктів або національної культури, екологічної стабільності території тощо, які виходять за межі окремих провінцій (регіонів). Державні цілі землекористування визначаються урядовими постановами за пропозицією Міністерства екології. Державні напрями враховуються при складанні планів розвитку територій на рівні провінцій (регіонів). Заходи з реалізації державної політики, як правило, складаються у вигляді національних звітів, текстових звітів, при необхідності підкріплених картографічним матеріалом.

Франція (Французька Республіка) є високорозвиненою західноєвропейською індустріально-аграрною державою. Земельна політика, розвиток земельної власності та землеустрою у Франції багато в чому характерні для ряду західноєвропейських країн (Італія, Іспанія, Португалія, Німеччина) [36].

Селяни використовують понад 60% оброблюваних земель на праві оренди, менше 40% - на праві власності. Особливістю французької економіки є високий ступінь державного монополістичного капіталізму, що найбільш яскраво проявляється в наявності великого державного сектора і національному економічному плануванні. Однак існуюче соціально-економічне планування у Франції в основному є показовим, тобто встановлені показники не є обов'язковими для приватного сектора. У сфері регулювання землекористування планування є більш жорстким. Вона служить механізмом перерозподілу земель, як правило, в суспільних інтересах, а також захисту сільськогосподарських, лісових та інших територій від нераціонального використання, необґрунтованого захоплення потреб промисловості, транспорту, зростаючих міст та інших населених пунктів тощо Крім того, планування землекористування дає можливість для розвитку рекреаційних зон, захисту земель від деградації, ерозії та інших несприятливих процесів.

Планування землекористування у Франції має кілька рівнів: державний, регіональний, районний департамент і комуна (муніципалітет). Основою державного планування є земельна політика, на яку впливають директиви Європейського Союзу і розробляється органами державної влади. Ця політика регулюється відповідними законами. Земельна політика в країнах Європейського Союзу регулюється Європейським Співтовариством. Комплексні економічні цілі ЄС, спільного ринку та економічного простору диктують необхідність встановлення квот на виробництво продуктів харчування, сільськогосподарської сировини для промисловості, деревини тощо, що в кінцевому підсумку визначає правовий режим землекористування, склад земель, площу законсервованих земель, обсяги рекультивації та природоохоронних заходів, розмір дотацій фермерам при виведенні земель з обігу сільськогосподарського призначення тощо.

Внутрішня земельна політика Франції орієнтована в першу чергу на регулювання містобудівної діяльності і раціональне використання земель, їх охорону. Земельна політика та їх територіальне зобов'язання здійснюються за допомогою спеціальної земельної документації, яка має форму різних планів розвитку території. Плани поділяються на генеральні плани, складені, як правило, за регіонами; район, які мають форму базових директивних схем і розробляються в кілька комун; місцева (муніципальна), складена на території однієї комуни.

Генеральні та районні плани облаштування території розробляються терміном на 15 - 25 років, місцеві - на 5 - 15 років. Основою для будь-якого плану є зонування, при якому вся земляно-розвинена територія розділена на зони: сільськогосподарські, лісові, забудовані, пріоритетні розробки для індивідуальних і громадських цілей і т. д. Після публічного оголошення таких планів, при наявності позитивної громадської думки, вони затверджуються, і вони є обов'язковими до виконання. План розвитку території комуни є основним документом при плануванні раціонального використання і охорони земель в цьому адміністративно-територіальному об'єкті.

Китай (Китайська Народна Республіка).

Земельна реформа в Китаї стала основою розвитку сільського господарства і є невід'ємною частиною загальної економічної реформи і державної політики в цілому. Сучасні земельні відносини та землеустрій у Китаї базуються на скоригованому законодавстві, чіткій державній системі землеустрою, яка впроваджується новоствореним Міністерством землі та природних ресурсів. Відповідає за сухопутні і водні ресурси (в тому числі моря), а також за надри, має центральний апарат і територіальні органи у всіх провінціях, містах і селищах [46].

До складу Міністерства земельних ділянок і природних ресурсів КНР входять: партійний комітет, канцелярія, департаменти служби, секретаріату та архівного менеджменту, генерального, інформаційного менеджменту, преси, скарг і безпеки, адміністративних і фінансових, а також такі департаменти: політика і законодавство (4 відділи); планування із загальним плануванням та статистикою, землекористування, планування, постачання, земельних, мінеральних та морських ресурсів; фінансування (4 підрозділи); охорона оброблюваних земель з департаментами землеустрою сільськогосподарського призначення, придбання земель, землеустрою, загальними питаннями; кадастрове адміністрування з відділами реєстрації земель, управління правами землекористування, землевпорядними вишукувальними ділянками, моніторингом земель та статистикою; управління землекористуванням із департаментами з оцінки земель та оренди землі, управління земельною власністю, управлінням земельним ринком, землекористуванням для цілей будівництва; гірниче управління (4 відділи); мінеральні ресурси та запаси (7 дивізіонів); геологорозвідувальні дослідження (4 відділи); нагляд за виконанням законодавства (4 підрозділи); міжнародне співробітництво, наука і техніка (4 підрозділи); персоналу та освіти (4 відділи). Міністерству земель і природних ресурсів КНР у сфері регулювання земельних відносин також покладено функції управління земельною власністю та його оцінкою, управлінням ринком землі та землекористування для цілей будівництва, землевпорядними вишукувальними ділянками та організацією землеустрою, землеустрою на сільськогосподарських територіях, плануванням, розвитком та управлінням правами землекористування тощо.

Вся земля в забудованих районах міст належить державі, в сільській і приміській районах селянським колективам (за винятком ділянок, які на законних підставах належать державі). Державні та селянські колективні землі визначаються законом як такі, що використовуються підприємствами або громадянами. Підприємства і громадяни, які користуються землею, зобов'язані захищати її, управляти землею і раціонально нею користуватися. Земельні ділянки, надані селянським колективам для сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення, реєструються та враховуються місцевими органами влади, які видають свідоцтва про право власності (для селянських колективів) або підтверджують право користування землями несільськогосподарського призначення для будівництва.

Сертифікати користування видаються органами землеустрою. Право власності на лісові угіддя або луки, право користування лісовими угіддями, луками, водними або приливними землями для цілей аквакультури встановлюється відповідно до законів про лісове господарство, на луках, про рибальство КНР. Підприємства або фізичні особи не мають права довільно забирати землю або передавати її шляхом купівлі-продажу або іншими способами, не передбаченими законом. Таким чином, КНР характеризується суворим централізованим управлінням земельними ресурсами державою. Вона виражається в державному плануванні землекористування та охорони, організації землекористування та контролю над ним. Право власності на державні землі здійснюється Державною радою. Держава має право, діючи в суспільних інтересах, реквізицію землі у колективів; організовує національну інформаційну мережу, земельний кадастр, моніторинг земель, веде земельну статистику, фінансує землеустрій.

**Висновки до розділу 1.**

Становлення і розвиток в аграрних формуваннях України ефективної сільськогосподарської діяльності відбувається в складних соціально- економічних і політичних умовах. У сфері аграрного землекористування відбулися радикальні перетворення, що полягають у введенні інституту приватної власності на землю, створенні умов повнішого використання ринкових механізмів.

У процесі проведення реформування земельних відносин проявились негативні тенденції з причин безконтрольності та послаблення відповідальності суб’єктів господарювання за ефективне використання земель сільськогосподарського призначення, основну частку яких складають сільськогосподарські угіддя.

Земля є основою всіх процесів життя суспільства, що відбуваються в політичній, економічній, соціальній, промисловій, комунальній, екологічній та інших сферах. У зв'язку з цим вона має цінність і адекватна оцінка земель є однією з найважливіших умов нормального функціонування і розвитку економіки і суспільства. Необхідність результатів об'єктивної оцінки земель (земельних ділянок) відчувається як державними, так і муніципальними органами виконавчої влади з метою ефективного управління земельними ресурсами та проведення раціональної земельної та податкової політики.

У світовій оціночній практиці існують два види оцінки земельних ділянок: масові (для цілей оподаткування або інших державних цілей) і єдині об'єкти права власності на землю (індивідуальна оцінка).

При визначенні ринкової вартості земельної ділянки необхідно враховувати фактори вартості об'єкта оцінки (фактори, зміна яких впливає на ринкову вартість об'єкта оцінки) і характеристики угод із земельними ділянками, що склалися на ринку.

**Розділ 2. Оцінка стану розвитку світового та вітчизняного ринку земель сільськогосподарського призначення.**

**2.1. Дослідження світового досвіду розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення.**

Земельні відносини в світовій практиці мають тривалий період розвитку. Не зважаючи на тисячолітні традиції приватного землеволодіння, формування ринку землі як інституційного утворення бере свій початок у XVIII-XIX століттях. В цей період було започатковано грошову оцінку землі, розроблено механізми передачі землі від одного власника до іншого, визначено принципи раціонального землекористування та інші аспекти земельних взаємовідносин.

Форсування і функціонування ринку землі ґрунтується на класичній та сучасній економічній науці, яка розглядає такі практичні аспекти вартості та обігу землі як аспект земельної ренти, оцінки вартості ділянки, забезпечення умов її експлуатації.

Особливістю світових тенденцій із формування ринку землі є його прагнення до уніфікації. Так, у першій половині XX століття в провідних країнах світу було вироблено ключові механізми і принципи здійснення грошової оцінки землі та започатковано їх уніфіковану дію в контексті забезпечення обігу землі.

Одним із проявів заначених процесів стало утворення в 1981 році Міжнародного комітету зі стандартів оцінки нерухомості. Його основним завданням стало формування і оприлюднення спільних Стандартів і практичних рекомендацій з процедури оцінки нерухомості з використання у фінансовій звітності, а також здійснення діяльності з поширення цих матеріалів через власну комунікаційну мережу серед усіх спеціалізованих підприємств та установ.

В результаті роботи зазначеного колективного міжнародного органу, що супроводжує функціонування ринку землі та оцінці його основного об’єкту обігу – земельних ділянок, було сформовано наступні особливості оцінки земель у зарубіжних країнах:

* Відокремлення нормативної оцінки, призначеної суто для відображення у фіскальних документах, від експертної оцінки, яка здійснюється під час здійснення трансакцій із земельною ділянкою;
* Оцінювання земельної ділянки в комплексі разом із майном, що на ньому розташоване;
* Здійснення диференційованого підходу до земель, різних за характером: забудованих земель, земель сільськогосподарського призначення та земель лісового фонду.

Важливим аспектом функціонування земельних відносин та ринку землі в розвинутих країнах світу є встановлення ставок земельного податку. Переважно, в більшості країн, розмір податків на землю, як і на нерухомість встановлюється через національні закони, а їх справлянням займаються органи місцевого рівня.

Ставку податків на землю в різних країнах встановлюють по-різному, проте, в багатьох країнах надходження від земельного податку становить значну частину в муніципальних бюджетах, наприклад 75 % – у США, 35 % у Франції, 67 % у Нідерландах і т.д.

У США, розмір земельного податку встановлюється в залежності від Штату, в якому ти проживаєш і залежить від ринкової ціни на землю. В усіх штатах нерухоме майно оцінюють за дійсною ринковою ціною та за однаковим зразком з порівнюваним майном.

Дійсна ринкова ціна – це ціна, за якою майно продається за умови бажання покупця і продавця, при цьому між покупцем і продавцем немає особливих відносин. Однаковий зразок означає, що майно, яке порівнюють у дійсній ринковій ціні, треба зіставити в його оціненій вартості. Починаючи з 1977 р. бюро оцінки застосовує автоматизовану систему оцінки (САА), яка використовує розповсюджені у США три основні методи оцінки нерухомості: вартісний, регресійний та традиційний (відстеження вартості об'єктів нерухомості у часі). Після закінчення процесу комп'ютеризованої оцінки об'єктів нерухомого майна експерт здійснює їх порівняння та вибір найсправедливішої оцінки.

Розрахована таким чином ринкова вартість майна стає базою для визначення ставки податку на нерухоме майно. В умовах ринку нерухомості, що активно працює, щоденно у США здійснюють сотні тисяч операцій із трансакцій майна, які спираються на його ринкову оцінку. Безпосередньо оцінкою займаються приватні фірми, інформацію про пропозиції продажу і купівлі об'єктів нерухомості публікують у пресі. Якісну оцінку сільськогосподарських земель у США проводять за їх продуктивністю. Продуктивність ріллі визначають за врожайністю основних сільськогосподарських культур не менше ніж за 10 років, а для посушливих районів – за більш тривалий період.

Сільське господарство США – одне з найефективніших у сучасному світі, лише 2 % населення США, зайнятого у цій галузі, забезпечує стабільне перше місце у світі з експорту агропродовольчої продукції. Значне місце в розвитку аграрного виробництва відводять земельній оренді. Лише невеликі ферми у переважній більшості є у власності тих, хто їх використовує, а на середніх і великих фермах значного поширення набуло орендне землекористування. Більше 75 % великих ферм (площею більше 10 тис. акрів) поряд із власними використовують орендовані землі, які на багатьох фермах більші за площею від власних. Оренда землі дозволяє фермеру направляти капітал на вдосконалення технологій і розширення оборотних засобів. Перехід від повної до часткової оренди і покупки землі дістав назву «фермерської драбини».

Розмір орендної плати за користування землею у США протягом тривалого періоду становить від 1 до 3 % ринкової ціни орендованої землі. Орендна плата в різних штатах коливається від 0,6 до 10,5 % за орні землі, а за пасовища – від 0,9 до 10,9 % їх ринкової ціни. Особливістю законотворчої діяльності регулювання земельних відносин є панівна роль штатів.

Система ринку землі та її грошової оцінки у Великобританії має певні особливості, а також відмінності по регіонах. Як правило, нерухомість оцінюють разом (земельна ділянка, будівлі та споруди). Як і в більшості країн, у Великобританії діють одночасно дві системи оцінки: експертна та нормативна. Першу застосовують під час здійснення трансакцій, друга виконує суто фіскальні функції. Експертна оцінка базується на світовому досвіді і чутливо реагує на коливання ринку. За основними підходами вона досить схожа на ту систему, що запроваджується в Україні. Відмінності не мають принципового характеру. А нормативна оцінка заслуговує на увагу, оскільки її принципи значно відрізняються від тих, які запроваджені в Україні.

У Великобританії з розвитком оренди у 1830 р. з᾿явився закон про землевласника і орендаря. Зміни законодавства стосовно оренди земель стосувалися передусім уточнення розмірів орендних платежів, закріплення прав орендаря на довші терміни користування землею, розмежування відповідальності орендаря і орендодавця. Найвищий рівень розвитку орендних відносин припадає на початок XX ст., коли близько 90% сільськогосподарських угідь орендували. У 1925 р. було прийнято три закони: «Про земельне оподаткування», «Про земельну власність», «Про реєстрацію землі», які протягом декількох десятиліть були юридичною основою оренди земель.

Подальша еволюція земельного законодавства пов᾿язана з переведенням земельних відносин на підприємницькі основи: за фермерами закріплялися права на довготривале користування землею за умов регулярного виконання ними орендних зобов᾿язань. У цьому разі фермерам надавалась перевага під час подовження договору оренди. У сучасних умовах площа орендованих земель не є визначальною у загальному землекористуванні Великобританії і становить 37- 39 %.

Діаметрально протилежним прикладом є Ірландія. У кінці XIX і на початку XX ст. оренда землі була досить широко розповсюджена, але внаслідок надмірно жорстких умов орендодавців – англійських лендлордів (висока орендна плата, короткі терміни оренди, тощо), які ж до того і не проживали в Ірландії, орендне землекористування в кінці XX століття майже ліквідували. Ціни на нерухомість у Великобританії коливаються досить суттєво залежно від місця розташування об'єкта та ринкових факторів, що впливають на попит і пропозицію. Частка земельного податку у Великобританії становить 2 % від валового внутрішнього продукту.

В Ізраїлі, де обмежена земельна територія і питома вага в ній сільськогосподарських угідь невелика, основу сільського господарства країни складають кооперативні об'єднання (кібуци), які виникли і функціонують на базі колективної оренди. Згідно із земельною конституцією держави, якою є «Основний закон про земельні володіння» (1960 р.), землі здаються в оренду на колективній або індивідуальній основі на термін до 49 років з кількісними обмеженнями площі орендованих земель.Роль держави у формуванні земельних відносин необмежена, аж до експропріації будь-якої земельної ділянки, що перебуває в приватній власності чи здана в будь-яку форму оренди. Характерно, що тут є багатоступінчата оренда. Нові закони гарантували орендарям самостійність фінансово-економічного управління господарством, установили мінімальний дев᾿ятирічний строк оренди і право її автоматичного продовження, безперервність користування землею, забезпечили орендарю право на компенсацію вкладень у земельну ділянку. Також закріпили довгострокове користування земельними ділянками (не менше 18 і 25 років) і захист прав орендарів у випадку конфлікту з орендодавцями.

Реформування орендної політики в напрямі передачі повноважень власника орендареві призвело в кінці XX століття до того, що орендар має свої права стосовно земельної ділянки і відповідно господарства, за винятком розпорядження. При цьому посилювався контроль держави за раціональним використанням сільськогосподарських земель (аж до примусової передачі неправильно використовуваної земельної ділянки від одного орендаря до іншого), цінами на них.

Окремі норми земельної оренди у Франції не мають аналогів в інших країнах світу. Зокрема, це стосується примусової оренди. У випадках, коли спадкоємець бажає продовжити ведення господарства, може вимагати від своїх братів і сестер, щоб вони передали йому земельну ділянку в довгострокову оренду. Досягнення Францією передових позицій у сільськогосподарському виробництві базувалося на укрупненні наявних сімейних господарств за рахунок оренди землі. Оренда сільськогосподарських земель домінує як форма їх використання і в нинішніх умовах стосується більше 60 % всіх сільськогосподарських угідь.

Характерно, що еволюція відносин власності в XX ст. спрямовувалася на обмеження прав власника в інтересах суспільства: нероздріблення земельних ділянок, обмеження в земельному обороті, належне використання землі, обмеження прав придбання, користування земельними ділянками і їх успадкування.Таким чином, еволюція орендних відносин у бік зменшення залежності орендаря від орендодавця сприяла підвищенню самостійності аграрного господарства, яке базується не на земельній власності, а на господарському володінні і використанні. Законодавство сприяє розвитку сільськогосподарського виробництва, створюючи всі умови для його рентабельності, конкурентоспроможності, незалежно від того, хто господарює: власник чи орендар, гарантуючи його стабільність навіть у разі зміни господаря.

Земельний уклад Канади кінця XX ст. характеризується помітним розширенням масштабів оренди землі. Основними причинами збільшення землекористування за рахунок оренди земель є: неможливість власників самостійно, ефективно використовувати наявні землі; більша економічна вигода ведення господарства на основі земельної оренди звільняє фінанси для інвестицій в засоби механізації, побудови нових приміщень тощо. Характерною ознакою розвитку інституту оренди в Канаді є активна роль держави-орендодавця. Це пов'язано зі створенням Земельного банку (діяв до 1982 р.), основним призначенням якого було поліпшення механізму передачі земель наступним поколінням фермерських сімей під час їх продажу, а також для створення альтернативи охочим замінити право власності на землю на можливість довгострокової оренди тієї ж ділянки. Особам, які подавали заявки на продаж своїх земельних ділянок, банк пропонував готівкою оплату за ринковою ціною. Придбані ділянки держава відразу ж надавала в довгострокову оренду, причому першочергове право такої оренди мав колишній власник землі, наступними за значущістю були найближчі члени його сім'ї. Власники землі могли призначити бажаних орендарів, а орендарі, які досягли 65-річного віку, мали право назвати своїх наступників. Якщо ж не знаходилось прямих родичів, які хотіли отримати землю, то на неї претендували інші зацікавлені особи. Землю можна було взяти в оренду як окрему земельну ділянку або шляхом її приєднання до уже наявної ділянки.В цілому земельний устрій Канади характеризується поєднанням ринкових основ (з широким використанням оренди) із соціальними, які реалізуються через активну роль держави і збалансоване законодавство.

На особливу увагу заслуговує земельна реформа Китайської Народної Республіки, яка стала основою всіх соціально-економічних перетворень. Оренда землі тут відіграє стимулювальну роль у розвитку сільського господарства. Її реалізація в Китаї має свою специфіку. Здана в оренду земля залишається в колективній власності села або бригади. На орендовану земельну ділянку оголошують аукціон чи конкурс претендентів і призначають фіксовану або початкову рухому ціну. Якщо плата залишається незмінною, а на одну земельну ділянку претендує декілька охочих, то правління села вибирає претендента, враховуючи його трудові навички і ділові якості. У другому випадку орендну плату може підвищити в ході торгів один із претендентів.

Платність землекористування характеризується розподілом орендованої землі на ділянку-пайок і вдвічі більшу за площею товарну ділянку. Перша ділянка забезпечує засоби існування селянської родини і є пільговою, друга – обкладається податком і завданням із закупівлі. Із цієї частини землі формується й орендна плата. Такий умовний розподіл доходів свідчить про дуже високу платність використання орендованої землі і ведення господарства, що в той же час дозволяє Китаю утримувати позитивну динаміку ефективності землекористування.

У Японії місцеві податки підрозділяють на префектурні і муніципальні. Земельний податок (податок на володіння землею) належить до місцевих податків. Відповідно до Основного закону про землю (1989 . земельним податком оподатковують фізичних і юридичних осіб (орендарів землі). Заставну базу визначають уніфіковано, на основі оцінки вартості землі, обчислюваної під час сплати податку на майно, що переходить у спадщину. Сплачують земельний податок щорічно 1 січня. Суму цього податку відраховують із загального прибутку для визначення прибутку при сплаті прибуткового податку. Для усунення вкрай низької оцінки вартості землі, починаючи з 1994/95 фінансового року ввели періодичну переоцінку вартості землі. Ставку земельного податку встановлює парламент.

Таким чином, податкова політика більшості розвинених країн світу є одночасно регулятором доходів у сільському господарстві і засобом стимулювання товаровиробників щодо раціонального використання й охорони земельних ресурсів. Від вибору показника, який міг би служити критерієм визначення рентних доходів, залежить об'єктивність їх обчислення. Саме через це до такого показника виставляють певні вимоги.

По-перше, за змістом він повинен відповідати результату взаємодії рентоутворювальних факторів; по-друге, він має бути досить об'єктивним у відображенні різноманітності природно-економічних умов виробництва; по-третє, цей показник має бути відносно стійким у часі.

Фундаментальним положенням реформування земельно-правового укладу у нових федеральних землях Німеччини є приватизація земель народної власності. Механізм приватизації здійснюють за трьома напрямами: передача державних земель, які підлягають приватизації, в довгострокову оренду; придбання цих земель орендарями у власність за пільговою ціною: продаж решти сільськогосподарських земель за ринковими цінами.

Особливістю реалізації першого напряму була обов'язкова конкурсна основа передачі земель в оренду. Для створення рівних умов для претендентів до уваги брали свідоцтво про рівень їх кваліфікації і бізнес-план розвитку господарства, без урахування розміру орендної плати. Перший напрям (рівень) приватизації було завершено в середині 90-х років, у результаті якого близько 90 % загальної площі земель колишніх народних господарств було передано у довгострокову оренду. Другий напрям (рівень) приватизації пов'язаний з пріоритетним правом на придбання державних земель нинішніми орендарями порівняно з колишніми власниками, які при цьому не мають права вимагати повернення земельних ділянок, що належали їм раніше.

Переважний спосіб використання земель у Німеччині – оренда, що особливо характерно для нових земель. Близько 50 % орендованих земель у загальній структурі землекористування – на старих землях Німеччини. За німецьким законодавством передбачено здійснювати переоцінку земель один раз на п'ять років. Однак на практиці цей інтервал значно довший. Для оподаткування всі землі поділено на 23 групи. Господарства, що мають землі низької якості (7 груп), позбавлені рентних платежів і диференційовано одержують дотації від держави. Земельний податок у Німеччині надходить у бюджет суб'єктів федерації земель, його стягування здійснюється общинами.

Компетенція федеральних органів стосується бази обкладення, мінімуму, що не обкладається податком, й інших пільг щодо земельного податку. Суб'єкти федерації встановлюють базові ставки цього податку, а общини – спеціальні коефіцієнти. Ставки земельного податку різні для земельних ділянок (0,26-0,35 %) і для підприємств сільського і лісового господарства (0,6 %).

Отже, рентні платежі і земельний податок у різних країнах обчислюють по-різному. По-різному також використовують кошти від земельного оподаткування. Земельний податок можуть використовувати як інструмент сільськогосподарської політики, що регулює доходи на фермах.

В Данії земельний податок базується на вартості землі, яка регулярно уточнюється у зв'язку з кон'юнктурою ринку земельних ресурсів. Земельний податок може бути обтяжливим, тобто різко збільшитись, якщо ціна на землю буде зростати більш високими темпами, ніж доходи фермерів. Розмір орендної плати за землю у Данії обчислюють на підстав ціни центнера пшениці або ячменю на світовому ринку. Залежно від якості орендованої землі плата за користування нею коливається тут у межах 15,8-19,9 % від вартості очікуваного урожаю цих культур.

Досить високий рівень орендної плати за землю спостерігають в аграрному секторі Швеції, причому помітне її систематичне зростання. Загалом орендна плата шведського фермера становить близько 7-9 % вартості реалізованої протягом року продукції, або понад 40 % валового доходу. У Швеції в орендному землекористуванні перебуває 42 % сільськогосподарських і лісових угідь.

Найбільшого розвитку серед країн Європейського Союзу (ЕС) орендні відносини набули в Бельгії. Законодавство регламентує мінімальний (9 років) і максимальний строк оренди (на весь період діяльності орендаря, до досягнення ним 65-річного віку), який повинен бути не менше 27 років. Орендар має право на компенсацію вкладень, що поліпшують земельну ділянку, після завершення терміну оренди. Також орендар має першочергове право на придбання орендованої земельної ділянки у власність під час її продажу. Захист прав орендарів проявляється у тому, що нащадки можуть продовжувати орендувати земельну ділянку у випадку смерті орендаря. У разі незгоди з орендною платою власники земельних ділянок можуть звернутися в офіційні установи, щоб підвищити її до максимуму. Ці установи встановлюють орендну плату на підставі земельно-кадастрової документації і відповідних коефіцієнтів по регіонах держави, які оновлюються через кожні три роки.

Значна питома вага орендованої землі у Бельгії, Франції, Люксембурзі, Великобританії, Німеччині і Голландії пояснюється тим, що в цих країнах фермери традиційно під час розширення площі земель у своєму господарстві надають перевагу не купівлі землі, а оренді, оскільки вона обходиться їм значно дешевше. Зекономлений таким чином капітал фермери вкладають у виробництво. У країнах ЄС останніми роками площі посівів через перевиробництво сільськогосподарської продукції обмежуються і оренда допомогає регулювати цей процес.

Майже у всіх країнах ЄС, за винятком Бельгії, Італії і Великобританії, фермери у своїх господарствах збільшили питому вагу орендованих земель, в той же час питома вага земель, що перебувають у власності фермерських господарств, відповідно зменшилась. В інших постсоціалістичних країнах Європи трансформація земельних відносин відбувається з використанням механізмів оренди сільськогосподарських угідь, які перебувають у стадії становлення.

Багатоукладна структура землекористування (в першу чергу оренда) має найбільш досконалий вигляд і побудована на ринковій концепції у Польщі, де 76,2 % державних земель перебувають в оренді. Середній строк оренди становить близько 12 років. В переважній більшості на орендованих землях сформовано великі сільськогосподарські підприємства, з яких 1 748 мають середню земельну площу 500 і більше га, а 483 – понад 1000 га. У 1990 р. унаслідок суспільно-політичних та економічних змін, що відбулися у Польщі, почалася приватизація нерухомого майна, яке перебувало у власності держави. Цей процес набув широкого розвитку і нині остаточно не завершився. Згідно з польським законодавством, усі об'єкти нерухомості, що становлять власність відповідного суб'єкта, утворюють фонди нерухомості.

Протягом 1998-1999 рр. з'явилися: фонд нерухомості Державної скарбниці, фонд нерухомості воєводств (аналог українських областей), фонд нерухомості гмін (аналог адміністративних районів) і фонд нерухомості повітів (аналог сільських рад). Саме через фонди нерухомості в Польщі здійснюють всі операції з нерухомим майном, включаючи землю. Згідно із законом, ціну на нерухомість установлюють на підставі вартості, що визначає майновий експерт.

На базі вартості нерухомих об'єктів, установленої після оцінювання, ціна нерухомості, що встановив експерт, є підставою для: визначення початкової ціни торгів (на перших торгах – не нижче вартості нерухомості, на других – не нижче 50 % вартості); визначення ціни нерухомості без торгів (не може бути нижчою її вартості, яку встановив експерт); визначення розміру податку; здійснення інших трансакцій. У Польщі діє диференційна система оподаткування сільськогосподарської нерухомості, лісового фонду та забудованої нерухомості (будинки, споруди, об'єкти інфраструктури). Ставки податку для сільськогосподарських та лісогосподарських земель визначають на основі щорічних нормативів, які готує польський уряд.

Місцеві органи влади мають досить широкі повноваження щодо коригування величини податку (можливе зменшення величини податку до 50 %). Методи, які застосовують експерти в процесі ринкової оцінки нерухомого майна у Польщі, подібні до тих, що використовують в експертній оцінці земельних ділянок в Україні. При цьому оцінка сільгоспнерухомості базується на сільськогосподарській таксації. У Польщі з 1985 р. діє Закон про поземельний податок.

На основі матеріалів земельного кадастру всі сільськогосподарські угіддя поділені на дев'ять класів у розрізі чотирьох ґрунтово-кліматичних зон. Сільськогосподарські землі згідно із цією класифікацією переведені в умовні кадастрові гектари. Поземельний податок на один умовний кадастровий гектар встановлений з розрахунку вартості 2,5 ц зерна жита. Зрозуміло, що розмір податку залежатиме від ціни на зерно.

У Чехії для господарств, що розташовані на кращих землях, встановлені рентні платежі, ставки яких диференційовано за 58 природними мікрорайонами і їх розмір коливається від 50 до 1000 крон з 1 га сільськогосподарських угідь. Для господарств, які мають гірші землі, і нижчий від нормативного даними рівень чистого доходу, обчислений за багаторічними даними, встановлено дотації від 1 до 60 крон з розрахунку на 100 крон товарної продукції сільського господарства. Розмір щорічних платежів є незмінним протягом п'яти років, що стимулює діяльність сільського товаровиробника у напрямі підвищення родючості земель, раціонального їх використання й охорони.

Як бачимо, форми та умови земельних відносин в різних країнах світу відрізняються між собою. Одні в більшій мірі акцентують увагу на приватній власності на землю, інші на колективній. Одні надають перевагу приватному землекористуванню землевласника, інші – довготривалій оренді. При цьому, в кожному окремому випадку по-різному формуються умови оренди і землекористування, а також форми розрахунку ціни землі. Завдання українських компетентних органів полягає у виокремленні ключових факторів, успіху в кожній країні і оцінка їх по відношенню до українських реалій, які обумовлюються не лише економічними, але й соціальними та культурно-історичними обставинами.

**2.2. Особливості формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні**

Реформування земельних відносин в Україні «здійснюється з 1991 року. Основним принципом, який визначив напрям реформування, стало подолання монополії держави на земельну власність і встановлення багатосуб’єктності права власності на землю. Але у зв’язку з відсутністю досконалих інструментів регулювання ринку земель в Україні був тимчасово встановлений мораторій (заборона на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення шляхом їх продажу), який обмежує конституційні права власників земельних ділянок, щозакріплені частиною першою статті 90 Земельного кодексу України. Власники земельних ділянок мають право продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину. Мораторій постійно подовжувався навіть незважаючи на те, що його існування стримвало створення цивілізованого земельного ринку та замість вирішення існуючих проблем призводило до накопичення нових» [54].

Під ринком земель «насамперед необхідно вбачати визначення вартості земельної ділянки. Так, М.Федоров підкреслює, що в основу земельного ринку має бути покладено не тільки визначення землі товаром з урахуванням її специфічних властивостей, а і включення землі як капіталу в економічний обіг на рівні з іншими засобами виробництва. Саме цей учений найточніше і найширше визначає поняття ринок земель сільськогосподарського призначення, розглядаючи його як систему економіко-правових відносин, що забезпечує його суб’єктам здійснення цивільно-правових угод з приводу переходу права власності на земельну ділянку або права користування нею з урахуванням попиту та пропозиції» [54].

Доволі часто поняття ринку землі тлумачиться надто звужено і зводиться суто до операцій з її купівлі-продажу. А насправді це набагато ширше поняття, в основу якого покладено юридично-правові та економічні відносини, що виникають між суб’єктами ринку землі під час здійснення земельних операцій. Ось чому, визначаючи термін «ринок земель», необхідно усвідомлювати, що земля є капіталом, а ринок земель – елементом земельних відносин. «Запровадження повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення та його ефективного державного регулювання в Україні дозволить забезпечити реалізацію цілої низки важливих на сьогодні проблем, зокрема:

* повноцінна реалізація права приватної власності та інших прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення всіма суб’єктами земельних відносин;
* створення сприятливого ринкового середовища, що забезпечує постійний перехід прав на нерухоме майно до найбільш ефективних власників;
* кардинальне підвищення інвестиційної привабливості сільського господарства;
* раціональний перерозподіл та оптимізація використання земель сільськогосподарського призначення;
* встановлення об’єктивної ринкової власності земельних ділянок сільськогосподарського призначення у процесі їх економічного обороту підвищення ефективності використання природно-ресурсного потенціалу земель сільськогосподарського призначення та забезпечення стратегічної продовольчої безпеки держави;
* безперешкодний доступ громадян до землі як ресурсу людського розвитку;
* збереження та створення робочих місць у сільській місцевості;
* стимулювання розвитку інститутів громадянського суспільства у питаннях захисту прав власників земельних ділянок» [36].

Нині сільськогосподарська освоєність «земельної площі України досягла 70,8% і є однією з найвищих у світі, а розораність складає 57,1%; частка ріллі в загальній площі сільськогосподарських угідь перевищила 79%» [52].

Як свідчать дані таблиці 2.1 «рівень розораності земельних ресурсів в Україні один з найвищих у світі. Для порівняння в Німеччині, Франції, Великій Британії цей показник не перевищує 32%, а лісостепові та степові ландшафти в Україні розорані на 75-85%» [45].

При порівнянні земельних ресурсів зазначеного переліку держав бралися до уваги, насамперед, розвинуті країни Європи та Північної Америки, а також країни Східної Європи в яких сільське господарство було однією з провідних галузей національної економіки.

За даними таблиці 2.1. «Україна входить до п’ятірки держав, в яких на 100 жителів припадає більше 50 га ріллі. Після таких великих за територією країн світу, як США, Росія та Канада, Україна посідає четверте місце і володіє 41,9 млн. га сільськогосподарських угідь, з яких 33,3 млн. га зайнято безпосередньо під ріллею. Для потреб промисловості в Україні вилучається в середньому за рік 4000 га сільськогосподарських угідь» [19].

У розвинутих країнах розораність земель менша завдяки заходам щодо її зниження. Слід зазначити, що проводити заходи щодо вилучення земель з обробітку можуть дозволити собі країни лише з високорозвинутим аграрним сектором економіки.

У сучасних умовах Україна не може стимулювати зменшення розораності сільськогосподарських угідь, але такий процес все ж відбувається через неможливість повноцінного обробітку земель сільськогосподарськими підприємствами, через складність у залученні в аграрну сферу необхідних фінансово-матеріальних ресурсів.

Зрозуміло, що розвиток підприємств несільськогосподарського призначення в селах безпосередньо пов’язаний з ринковими реформами сільськогосподарського виробництва.

Одним із наслідків цих реформ буде зміна структури зайнятості сільського населення в напрямі зменшення працюючих безпосередньо в сільськогосподарському виробництві. Поки що за цим показником Україна, як і більшість постсоціалістичних країн, належить до держав аграрно- індустріальної економіки.

**Таблиця 2.1**

**Площа сільськогосподарських угідь окремих країн світу,**

**млн. га. [43, с. 273]**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Країна | Всього с.-г. угідь | У тому числі | | | На 100 чол. населення | |
| рілля | багаторічні насадження | сінокоси і пасовища | с.-г. угідь | ріллі |
| Австрія | 3,5 | 1,4 | 0,1 | 2,0 | 44,3 | 17,7 |
| Бельгія | 1,5 | 0,8 | 0 | 0,7 | 14,3 | 7,6 |
| Білорусь | 9,4 | 6,1 | 0,2 | 3,1 | 91,3 | 59,2 |
| Великобританія | 17,6 | 6,5 | 0 | , 11,1 | 30,3 | 11,2 |
| Іспанія | 30,2 | 15,2 | 0,4 | 10,3 | 77,2 | 38,2 |
| Канада | 73,4 | 45,4 | 0,1 | А 27,9 | 264,0 | 163,3 |
| Німеччина | 18,7 | 14,3 | 0,4 | 4,0 | 48,6 | 37,1 |
| Польща | 210,2 | 129,9 | 2,3 | 78,0 | 140,9 | 87,1 |
| Росія | 14,8 | 9,4 | 0,6 | 4,8 | 65,2 | 41,4 |
| Румунія | 426,9 | 185,7 | 2,0 | 239,2 | 165,8 | 72,1 |
| США | 30,3 | 18,0 | 1,2 | • 11,1 | ■ 52,5 | 31,2 |
| Франція | 1,6 | 0,4 | ВД),1 | 1,1 | 23,2 | 5,8 |
| Швейцарія | 1,6 | 0,4 | 1\*0,1 | Ш,і | 23,2 | 5,8 |
| Україна | 41,9 | 33,3 | 1,1 | 7,5 | 80,4 | 64,0 |

У країнах «такого типу 20-30% населення зайнято в сільському господарстві. В країнах індустріальної економіки кількість зайнятих у сільському господарстві є в межах 10% (у Великобританії – лише 2%)/

В сільській місцевості цих країн несільськогосподарські підприємства розвинуті набагато краще, ніж в Україні, і саме вони займають домінуюче становище в сільських поселеннях, а не сільськогосподарські підприємства. В Україні ця тенденція не простежується» [65].

Серед причин, «що зумовлюють таку невідповідність між природним продуктивним потенціалом земель і рівнем його використання в регіонах, слід виділити:

* екологічну неузгодженість структури територіального розміщення підгалузей сільського господарства із зональними ґрунтово-кліматичними умовами;
* невідповідність ґрунтових умов біологічним вимогам культур у сівозмінах;
* високу сільськогосподарську освоєність та розораність агроландшафтів;
* деградацію екосистем ґрунтового покриву» [15, с. 186].

Порівняльний аналіз даних показує, що продуктивність землекористування визначається не стільки за рівнем забезпеченості кожного мешканця землею, зокрема орними землями, скільки ефективністю її використання у землеробстві.

Економічні і соціальні проблеми країни вимагають удосконалення земельних відносин, формування нормативної бази для визначення і закріплення прав та відповідальності за використання землі.

Здійснення ринкової трансформації економіки України передбачає створення в структурі механізмів її забезпечення більш ефективних форм землекористування та організації сільгоспвиробництва.

Складність вирішення цього завдання посилюється низкою обставин, переплітанням об’єктивних і суб’єктивних чинників, які визначають спрямованість і динамізм сучасних змін у галузі землекористування. Зокрема, це стосується реформування земельних відносин і статусу землі.

Таким чином, «у період реформування земельних відносин в Україні мають місце позитивні структурні зміни земель як за категоріями землекористувань, так і угіддями, які зумовлені переходом до ринкових відносин та екологізацією землекористувань, хоча спостерігається тенденція до зменшення площі сільськогосподарських угідь у товаровиробників сільськогосподарської продукції» [36].

При цьому одночасно відбувається збільшення кількості землекористувань і землеволодінь з новими формами господарювання та збільшення площі особистого підсобного землекористування громадян. Поступово проходять зміни і у формах власності у бік приватного землеволодіння.

Незавершеність земельної реформи можна вважати головною проблемою формування ринкових земельних відносин в Україні.

**01 липня 2021 року «набрав чинності Закон України від 31 березня 2020 року № 552-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення», який скасовує дію мораторію на продаж землі сільськогосподарського призначення» [24].**

Придбати можна буде «лише приватні ділянки. Землі сільгосппризначення державної та комунальної власності продаватися не будуть. З 1 липня цього року і до 1 січня 2024 року купувати землі сільськогосподарського призначення зможуть лише фізичні особи-громадяни України. Юридичним особам забороняється купувати землю сільськогосподарського призначення. Також до 1 січня 2024 року буде діяти обмеження на купівлю землі фізичними особами – не більше 100 га в одні руки. З 1 січня 2024 року купувати землю сільськогосподарського призначення дозволять українським юридичним особам, які створені і зареєстровані за законодавством України, учасниками яких є лише громадяни України та/або держава чи територіальні громади. Обмеження земель в одні руки - не більше 10 тис. га» [68].

Не зможуть отримати дозвіл на придбання земель сільгосппризначення юридичні особи, у яких неможливо встановити бенефіціарного власника або бенефіціарні власники яких зареєстровані в офшорних зонах.

Перевищення граничних норм «набуття земель в одні руки вважається порушенням і є підставою для визнання правочину недійсним, за яким набувається право власності на земельну ділянку, а також є підставою для конфіскації земельної ділянки. Конфіскована земельна ділянка підлягає продажу на земельних торгах. Визначення ціни земельної ділянки – особиста справа продавця і покупця, предмет переговорів між ними. Ніхто не може змусити продавця і покупця укладати договір за ціною, яка їх не влаштовує. Проте до 2030 року буде мінімальний поріг, нижче якого ціна опускатися не буде. Мінімальною ціною буде нормативна грошова оцінка ділянки, яка у середньому становить 27,5 тис грн за гектар. Розрахунки, пов’язані зі сплатою ціни земельних ділянок сільськогосподарського призначення проводиться виключно у безготівковій формі» [37].

Банки зможуть стати «власниками земельних ділянок лише в порядку стягнення на них як на предмет застави. Такі земельні ділянки повинні бути відчужені банками упродовж двох років (з дня набуття права власності) на торгах. Іноземці зможуть купувати українські землі тільки після ухвалення відповідного рішення на загальнонаціональному референдумі, проте коли він відбудеться – ще не відомо. Незалежно від результатів референдуму, іноземці не зможуть купувати землю в 50-кілометровій зоні від державного кордону України» [41].

Порівнюючи точки зору вітчизняних науковців і практиків в галузі управління земельними відносинами, можна узагальнити позитивні та негативні наслідки скасування мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення.

Так перевагою «скасування мораторію будуть:

* розвиток іпотеки землі та інвестицій у сільське господарство;
* відновлення конституційного права громадян вільно розпоряджатися своєю нерухомістю;
* наповнення бюджетів усіх рівнів за рахунок законних трансакцій із землею;
* ефективне використання родючих земель;
* продаж землі для отримання початкового капіталу для підприємницької несільськогосподарської діяльності» [35, 37].

В той же час «недоліками скасування мораторію виступають:

* зниження цін на землю;
* позбавлення селян землі (залишаються без основного засобу виробництва і джерела існування);
* створення класу рантьє (проблеми фінансування соціальної сфери села і його розвитку);
* банки заволодіють великими масивами під час переходу заставної землі у власність заставодержателя» [44].

Проте, відкриття ринку землі має на меті належним чином забезпечити реалізацію права приватної власності на землі сільськогосподарського призначення.

**2.3. Аналіз стану розвитку земельних відносин в Тернопільській області**

Формування ринку землі області чи району є складним процесом, який охоплює різні сфери людського життя і вимагає врахування багатьох чинників з метою забезпечення раціональності та ефективності процесів. Основою ринку землі є його кількісний та якісний стан, який визначається загальною площею земель, їх структурою за типом угідь, формами власності та користування, особливих умов їх використання тощо.

Тернопільська область є одним із найменших регіонів України. Параметри її землезабезпеченості характеризуються середніми показниками щодо щільності населення та рівня його забезпечення земельними ділянками та їх якістю. Загалом, земельний фонд Тернопільської області складає 1382,4 тис. га, з них 1046,2 тис. га або 76 відсотків займають сільськогосподарські угіддя, що свідчить про високий рівень сільськогосподарського освоєння земель. Із зазначених площ, понад 850 тис. га угідь складають орні землі, які піддаються грунтовому обробітку та використовуються для ведення сільського господарства, переважно для висівання та висаджування сільськогосподарських культур.

В користуванні сільськогосподарських підприємств області перебуває близько 33 % території, що становить 460 тис. га, в користуванні громадян – 39 % (545 тис. га), лісо вкриті площі та лісогосподарські землі – 11 % (150 тис. га), інші землекористувачі – 17 % (224,9 тис. га).

Територія області характеризується високою різноманітністю грунтового покриву, яка відрізняється за фізико-хімічними, водно-фізичними та генетичними ознаками. Найбільше на території області грунтів групи глибоких малогумусних чорноземів. Окрім них, поширені темно-сірі опідзолені грунти, а також чорноземи опідзолені. Загалом, їх якість за біопродуктивним потенціалом є досить високою, однією із найкращих в області, що дозволяє забезпечувати високопродуктивне рослинництво.

Головним показником родючості грунту є вміст активних мікроелементів у верхньому шарі грунту та його товщина. Так, за результатами досліджень, вміст гумусу в середньому склав 3.18 %. Проте, останнім часом його значення поступово скорочується, що пов’язано зі значним вимиванням корисних речовин із грунту через відсутність можливості повноцінного підживлення органічними добривами або зловживання мінеральними добривами;

Так, якщо в 1985-1990рр. вносили по 12,3т на гектар ріллі, то зараз вноситься лише по 0,5т/га. Дуже великі втрати гумусу приводять до виснаження ґрунтів. Для того, щоб поповнити та підняти його вміст в ґрунтах на 0,1%, потрібно 15років вносити по 8-10т/га органічних добрив.

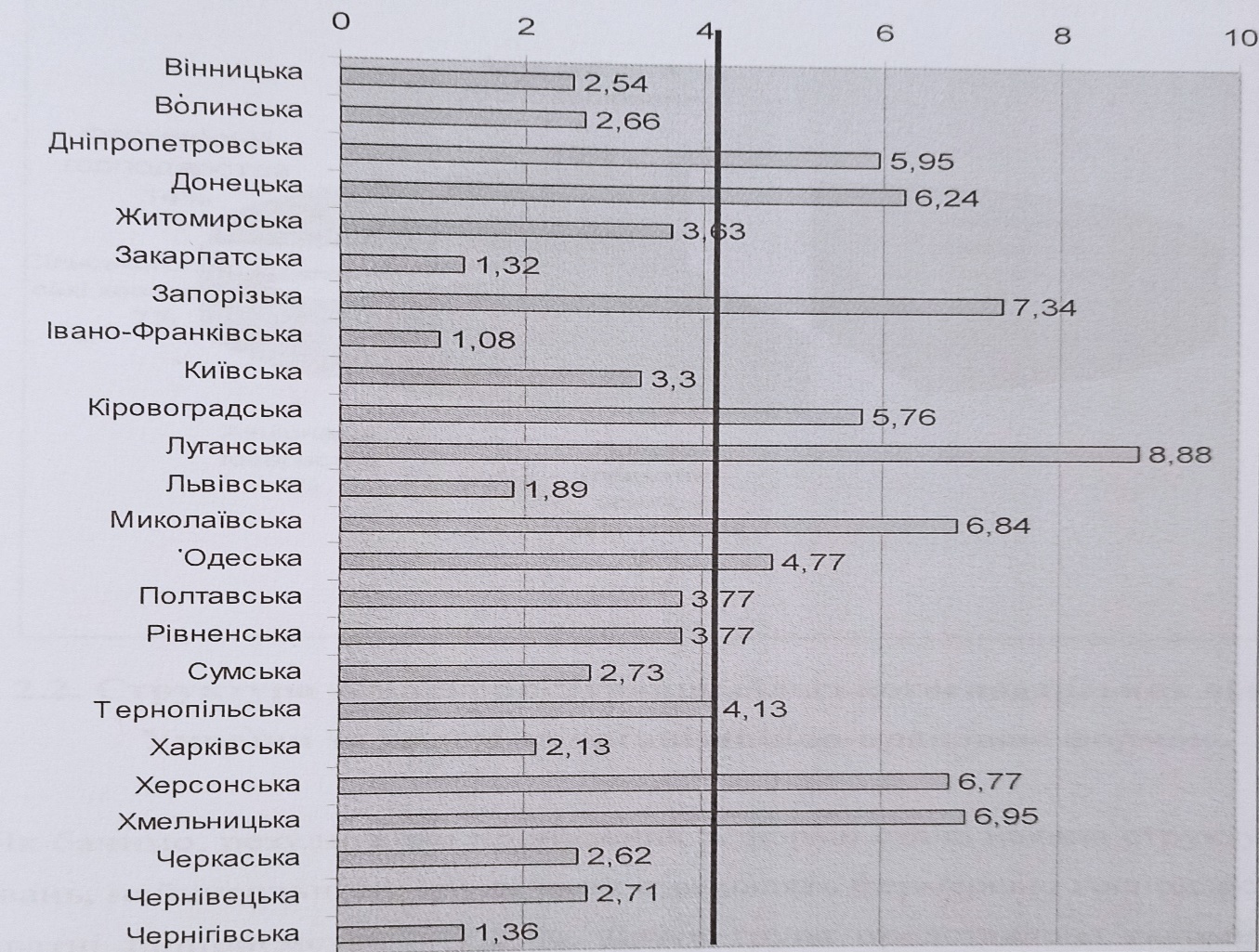
Рельєф території області переважно рівнинний. В південній частині рівнини злегка посічені середньоглибокими балками. Вододіли водойм області мають, переважно округлену форму. Наявні на території області схили – похилі, загалом округлої форми.

Сільськогосподарське освоєння земель області є дуже високе – понад 83 %. Це, з одного боку створює сприятливі умови для ведення сільського господарства, а з іншого – формує додаткові ризики для ерозії грунтів, особливо на схилах та великих відкритих ділянках. Із усіх земель, освоєних для ведення сільського господарства, близько 70 % - розорані і використовуються безпосередньо у сільському господарстві. Загальна площа орних земель області становить 50,1 тис. га (81 % загальної площі сільськогосподарських угідь), що також є одним із найвищих показників.

Загалом, в області зареєстровано майже 700 тисяч землевласників. З них, основна кількість припадає на фізичних осіб – понад 620 тисяч. В сукупності вощи володіють понад 1100 тис. га землі в межах області, що становить 1, 7 га на 1 фізичну особу.

За результатами земельної реформи, в Україні 6,917 млн. громадян набули право на земельну частку (пай), із яких 6,823 млн громадян, що становить 98,6 %, отримали сертифікати на право на земельну частку (пай). Громадянам оформлено 6,412 млн державних актів на право власності на земельні ділянки, що становить 93,9 % від кількості громадян, які отримали сертифікати, та видано 5,933 млн державних актів, що становить 86,9 %. Поряд із цим громадянам видано 5 407,3 тис. державних актів на право власності на земельну ділянку для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд, ведення особистого селянського господарства, садівництва, індивідуального, дачного та гаражного будівництва.

Окрім загального показника розміру земельної частки та кількості землекористувачів, важливим показником є результат розпаювання власності колективних сільськогосподарських підприємств, в результаті чого було утворено так звану пайову власність. Середній розмір земельної частки (паю) по регіонах України коливається в межах від 1,08 га в Івано-Франківській області до 8,88 га в Луганській області, в Тернопільській області він близький до середнього рівня 4,13 та (рис. 2.1).



**Рис. 2.1. Середній розмір земельної частки (паю) за областями України**

Як бачимо, більшість регіонів із показником розміру земельного паю, більше середнього значення – південні та центральні області із нижчою щільністю сільського населення.

Важливим аспектом земельної реформи є також розподіл земель між новими корпоративними землекористувачами – приватними підприємства, господарськими товариства, кооперативами та фермерами.

Розподіляючи підприємства в порядку зростання тієї чи іншої форми, можна виділити зони її поширення. Так, найбільше фермерських господарств утворено у Дніпропетровській (38,8 %), Рівненській (23,4 %), Одеській (22,8 %) та Кіровоградській (15,3 %) областях від загальної кількості агроформувань. У них же зосереджено 62,8 % від всіх функціонуючих представників цієї форми організації господарювання.

Ще однією формою є виробничі кооперативи. Щодо їх розвитку проявляється певна зональність. Зокрема, вони традиційно є однією з переважних форм у поліській зоні – це 30,6 %, в яку входять Рівненська, Київська, Житомирська, Волинська і Чернігівська області та регіон, що включає три області: Одеську, Вінницьку та Хмельницьку – 26,9 %; окремо АР Крим і Запоріжжя – 14,8 %. Частка кооперативів у структурі формувань для цих областей коливається від 13 % (Чернігівська) до 34 % (Рівненська).

Третім за поширеністю стало приватне господарювання. Його особливість проявляється в чотирьох зонах поширення, які відображають ставлення до цієї форми та її роль в організації ведення аграрного бізнесу.

Результати трансформації організаційно-правових форм сільськогос­подарських підприємств свідчать, що в Україні з’явився широкий спектр агровиробничих формувань ринкового типу.

Перша зона включає Тернопільську (55,8 %), Житомирську (38 %), Львівську (37 %), Харківську (35,8 %), Рівненську (34,2 %), Івано-Франківськ}' (32 %) та Полтавську (31,3 %) області. Частка приватних формувань у них перевищує 1/3 всіх господарств.

У другій зоні частка приватних підприємств становить 20-25 %. Це Миколаївська область (25,7 %), АР Крим (23 %), Луганська (22,4 %), Сумська (21,6 %), Кіровоградська (21,5 %), Київська та Чернігівська (по 21 %) і Херсонська (20 %) області.

Третя зона має 10-17 % приватних підприємств. До неї входять Вінницька, Волинська, Дніпропетровська, Одеська, Хмельницька та Чернівецька області. Частка приватних підприємств четвертої зони – 8-10 %. Це Донецька, Черкаська та Закарпатська області.

В Тернопільській області, сільськогосподарські підприємства фактично використовують 33% території, або 460,5 тис. га, громадяни – 39% (545,8 тис. га), лісогосподарські підприємства — 11% (151,2 тис. га), інші землекористувачі – 17% (224,9 тис. га), з них 181,1 тис. га це землі державної власності, які не надані у власність та користування.

Задля забезпечення організаційної концентрації угідь в межах цілісних майнових комплексів більшість сільськогосподарських угідь було акумульовано в межах сільськогосподарських підприємств різних організаційно- правових форм господарювання. Ці угоди було укладено на різні терміни дії, а також із різними суб’єктами, серед яких перевагу отримали так звані інші підприємства, а не ті, в яких селяни отримували свої частки при розпаюванні.

**Висновки до розділу 2.**

Земельні відносини в світовій практиці мають тривалий період розвитку. Не зважаючи на тисячолітні традиції приватного землеволодіння, формування ринку землі як інституційного утворення бере свій початок у XVIII-XIX століттях. В цей період було започатковано грошову оцінку землі, розроблено механізми передачі землі від одного власника до іншого, визначено принципи раціонального землекористування та інші аспекти земельних взаємовідносин.

Особливістю світових тенденцій із формування ринку землі є його прагнення до уніфікації. Однак, форми та умови земельних відносин в різних країнах світу відрізняються між собою. Одні в більшій мірі акцентують увагу на приватній власності на землю, інші на колективній. Одні надають перевагу приватному землекористуванню землевласника, інші – довготривалій оренді. При цьому, в кожному окремому випадку по-різному формуються умови оренди і землекористування, а також форми розрахунку ціни землі. Завдання українських компетентних органів полягає у виокремленні ключових факторів, успіху в кожній країні і впровадження їх по відношенню до українських реалій, які обумовлюються не лише економічними, але й соціальними та культурно-історичними обставинами.

Реформування земельних відносин в Україні «здійснюється з 1991 року. Основним принципом, який визначив напрям реформування, стало подолання монополії держави на земельну власність і встановлення багатосуб’єктності права власності на землю. Але у зв’язку з відсутністю досконалих інструментів регулювання ринку земель в Україні був тимчасово встановлений мораторій (заборона на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення шляхом їх продажу), який обмежував конституційні права власників земельних ділянок, щозакріплені частиною першою статті 90 Земельного кодексу України. Мораторій постійно подовжувався навіть незважаючи на те, що його існування стримвало створення цивілізованого земельного ринку та замість вирішення існуючих проблем призводило до накопичення нових» [54].

01 липня 2021 року «набрав чинності Закон України від 31 березня 2020 року № 552-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення», який скасовує дію мораторію на продаж землі сільськогосподарського призначення» [81].

Відкриття ринку землі має на меті належним чином забезпечити реалізацію права приватної власності на землі сільськогосподарського призначення.

**РОЗДІЛ 3. ВДОСКОНАЛЕННЯ ПРОЦЕСІВ РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ НА ОСНОВІ СВІТОВОГО ДОСВІДУ.**

**3.1. Перспективи використання світового досвіду економіко-правових методів регулювання використання земель сільськогосподарського призначення в Україні.**

Земельні відносини в більшості європейських країн визнаються одним з видів розвинених правовідносин. Вони характеризуються стабільністю, розвитком ринкових інститутів, стабільністю прав і гарантіями власників землі. Сучасна аграрна політика цих країн в основному пов'язана з екологічними проблемами збереження та підвищення якості земель, збереження земельного ландшафту, а головне – із забезпеченням гарантій землекористування, які захищають права фермерів, стимулюють їх інвестувати в благоустрій земель та спрямовані на сприяння розвитку сільських територій.

Загалом у зовнішній практиці розроблено комплекс заходів, які формують механізми державного регулювання земельних відносин в інтересах національних економік, що забезпечують захист земель та її продуктивне, екологічно безпечне та економічно ефективне використання, що потребують витрат, виділених з бюджету.

У світовій практиці відзначаються такі інструменти державного регулювання земельних відносин: регулювання та облік землекористування, визначення категорій земель відповідно до цільового призначення, ведення земельного кадастру, надання та вилучення земельних ділянок, землевпорядні роботи, контроль за використанням земельних ділянок, здійснення державної реєстрації прав на нерухоме майно та операції з ним, створення землеустрійних робіт, диференційованих земельних платежів відповідно до принципу плати за користування земельними ділянками.

Слід зазначити, що світова практика регулювання використання та ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення формувалася поступовим обмеженням державою можливостей приватних власників розпоряджатися своїми земельними ресурсами на користь суспільних інтересів. Тенденція до посилення правового регулювання використання земель сільськогосподарського призначення обумовлена тим, що сільськогосподарські угіддя в зарубіжних країнах вже давно розглядаються більше як об'єкт управління, ніж як об'єкт власності. З огляду на обмежені земельні ресурси та особливе, безпрецедентне природно-ресурсне значення сільськогосподарських земель, перед світовою спільнотою стоїть завдання збереження їх площі та родючості, недопущення виведення продуктивних сільськогосподарських земель з сільськогосподарського виробництва.

Земельна політика зарубіжних країн, спрямована на регулювання належного використання та обігу земель сільськогосподарського призначення, забезпечується законодавчим закріпленням низки адміністративно-економічних заходів, які добре відомі зарубіжному досвіду і застосовуються в поєднанні, характерному для кожної країни.

Адміністративне державне регулювання включає зонування та планування використання земель сільськогосподарського призначення, контроль за цим використанням та відведення земель. Також тут необхідно відзначити обов'язок отримання дозволу на проведення операцій, предметом яких є відчуження земельної ділянки сільськогосподарського призначення, а також дозвіл у разі передачі земель сільськогосподарського призначення до несільськогосподарського призначення, який строго обмежений. Всі ці заходи спрямовані в першу чергу на обмеження виведення продуктивних сільськогосподарських угідь зі сільськогосподарського виробництва.

Як зазначив В.І. Назаренко, така земельна політика здійснюється на трьох рівнях:

- на державному рівні формується загальна політика збереження земельного фонду сільськогосподарського призначення, не тільки самих земель сільськогосподарського призначення, а й сільських територій в цілому, щодо заборони в'їзду туди містобудування та промисловості, беручи до уваги збереження природи та охорони навколишнього середовища, особливо у випадку історичних ландшафтів;

- на регіональному рівні з урахуванням рішень першого рівня виділяються зони землекористування, складаються карти і плани перетворення земель, прив'язана національна земельна політика до регіональних умов;

- на рівні районів або муніципалітетів визначаються картографування земель на місцях, виділення земель, правила охорони сільськогосподарських угідь.

Законодавство більшості розвинених країн дозволяє продаж земель сільськогосподарського призначення. Це пов'язано з тим, що ринок землі є потужним засобом стимулювання зростання сільськогосподарського виробництва, сприяє залученню інвестицій в сільськогосподарське виробництво. Однак для того, щоб обіг земель сприяв концентрації земельних ресурсів в руках найбільш ефективних споживачів, держава шляхом розробки законодавчих норм контролює земельні відносини, запроваджуючи значні обмеження на набуття права власності на землю: фрагментація сільськогосподарських угідь або утворення латифундій, обмеження або заборона прав іноземців на придбання земель сільськогосподарського призначення, пріоритет у наданні земель сільськогосподарського призначення фізичним особам над юридичними особами, подання фізичним особам, які звертаються за використанням сільськогосподарських угідь, спеціальних вимог до наявності спеціальної освіти, необхідної матеріальної бази, проживання безпосередньо у сільській місцевості, стаж роботи, безпосередньої участі у сільськогосподарському виробництві. Загалом, при встановленні цих правил іноземні держави виходять з принципу, що земля повинна бути надана потенційно ефективному землекористуючому і перебувати в руках тих, хто її обробляє.

В Німеччині сільське господарство розглядається як форма управління на землі, здатна забезпечити дбайливе ставлення до грунту і не порушувати екологічну рівновагу. На території країни здійснюється територіальне планування земель сільськогосподарського призначення, що обмежує передачу цих земель в інше використання, що відображено у федеральному земельному законодавстві. Пряме відведення земель здійснюється на муніципальному рівні в межах встановлених сільськогосподарських зон. З метою забезпечення збереження цільового призначення сільгоспземель законодавчо закріплено можливість її експропріації в у разі її використання не за цільовим призначенням У Німеччині з метою стабілізації сільського господарства умови оренди сільськогосподарських земель законодавчо регулюються, і в цій сфері створена система спеціальних судів.

У Франції, як і в Німеччині, існує розроблене багаторівнене земельне законодавство, спрямоване на збереження цільового використання сільськогосподарських земель. Планування землекористування відбувається шляхом виявлення та виділення сільськогосподарських зон на місцях, де забороняється несільськогосподарська діяльність. В країні потрібен дозвіл на проведення операції з передачі прав на сільськогосподарські угіддя, що забезпечує збереження їх цільового використання, а також захист від нераціонально обґрунтованих змін максимальної або мінімальної площі земель з урахуванням пріоритетності збереження «сімейних фермерських господарств» як форми управління на землях сільськогосподарського призначення. Однак у той же час земельна політика спрямована на об'єднання малих фермерських господарств на більші як найбільш економічно вигідні. При створенні нової ферми фермер зобов'язаний мати досвід роботи і відповідну кваліфікацію. У країні створені спеціальні організації з розвитку землекористування та сільськогосподарських підприємств (SAFER). Ці організації визначають найбільш ефективних фермерів, а також молодих фермерів, які потребують початкового капіталу, яким продається більша частина сільськогосподарських земель.

Італія не створила державних інститутів використання і охорони сільськогосподарських земель, що історично було пов'язано з відмінностями в природних умовах півночі і півдня країни і земельними перетвореннями, які там відбувалися в цьому відношенні. Серед загальноєвропейських тенденцій в Італії створюються умови і для землеробства у вигляді сімейних ферм. З законодавчих обмежень в Італії Цивільний кодекс встановлює мінімальну площу для життєздатності фермерського господарства, нижче якої забороняється фрагментація земельних ділянок. З метою забезпечення належного використання земель сільськогосподарського призначення закон закріплює можливість експропріації та передачі більш ефективним користувачам, якщо земля використовується з порушенням цільового призначення та її родючість погіршується.

У Данії законодавство спрямоване на створення та експлуатацію великих сімейних ферм. Закон забороняє створення латифундій, сільськогосподарські угіддя передаються лише фізичним особам з метою недопущення спекуляцій щодо цих земель. Для цього вводиться вимога про отримання офіційного дозволу при поділі фермерського господарства, а також встановлено максимальний розмір площі сільськогосподарських земель, якими користується фермер. Згідно з датським законодавством, власником сільськогосподарських земель може бути тільки фізична особа, щодо якої пред'являються конкретні вимоги – самостійно вести фермерське господарство, мати сільськогосподарську освіту і проживати на території фермерського господарства або в безпосередній близькості від ферми.

У Сполучених Штатах існує багаторівнева державна політика щодо забезпечення належного використання сільськогосподарських земель. Федеральне законодавство регулює національну політику щодо збереження ґрунтів, контроль за цільовим використанням земель в межах сільськогосподарських зон є обов'язком штатів. Такі функціональні поділ видається цілком виправданим, беручи до уваги необхідність вирішення земельних питань в умовах різних природних і соціальних особливостей держав. Загалом законодавство США спрямоване на збереження сільських громад, обмеження урбанізації сільських територій та запобігання несугідного використання земель. Саме з цією метою на територіях штатів реалізуються державні програми добровільних пільг, субсидій, а також додаткових податкових пільг для сільгоспвиробників. У більшості штатів, щоб не допустити виведення земель з сільськогосподарського виробництва, забороняється надавати землю не фермерам, встановлюється мінімальний розмір використовуваної ними землі. Очевидно, що країна приділяє велику увагу земельній політиці, що проводиться щодо земель сільськогосподарського призначення – на державному рівні сформульовані цілі та розробляються комплекси науково обґрунтованих практичних заходів для їх досягнення. Ефективність такого підходу незаперечна. У 1981 році США прийнялиЗакон про політику захисту сільськогосподарських угіддь, що обґрунтовує необхідність вжиття заходів на федеральному рівні щодо збереження сільськогосподарських угідь і недопущення необґрунтованої передачі на інші цілі. У США суворо дотримуються правила використання сільськогосподарських земель за призначенням, екологічних стандартів, визначається відповідальність у разі порушення правил землекористування. Регулювання родючості ґрунтів у США здійснюється за допомогою федеральних програм збереження ґрунтів та програм контролю ерозії ґрунтів. Державна допомога включає: технічну та фінансову допомогу фермерам у проведенні заходів із запобігання ерозії; матеріальні стимули для землекористувачів до участі в програмах охорони ґрунтів (програма так званих «зелених платежів»); вилучення високоеродних земель з обігу. Таким чином, збереження природної родючості земель, захист земельних ресурсів, забезпечення екологічної безпеки вважаються відповідальністю не тільки сільського населення, а й суспільства і держави в цілому.

У Сполученому Королівстві була створена система планування землекористування згідно з якою місцеві органи влади відповідають за планування. У країні розроблено регіональні плани землекористування з виділенням різних зон у тому числі сільськогосподарського землекористування. З метою запобігання необґрунтованого переведення сільгоспугідь до інших категорій для зміни виду землекористування потрібен спеціальний дозвіл, також встановлено можливість вилучення таких земель за їх нецільового використання. Особливістю британської системи планування використання сільськогосподарських земель є відсутність спеціальних умов збереження земель сільськогосподарського призначення, закріплених законом, вирішення цієї проблеми є частиною землеустрою. Вважається, що покладання такої широкої відповідальності за планування та організацію належного використанняземель сільськогосподарського призначення місцевим органам влади є необґрунтованим і вимагає більшого втручання держави.

Нідерланди характеризуються розвиненим плануванням земель, але спеціальної програми збереження сільськогосподарських угідь немає. З метою планування використання землі в Нідерландах місцева влада затверджує план розподілу земель ,який не підлягає змінам. У Нідерландах власник земельної ділянки, призначеної для сільськогосподарського виробництва, не має права передавати її з категорії сільськогосподарських земель на іншу. Однак допускається експропріювати землю, якщо це необхідно для розвитку територій, на відшкодовуваній основі.

Вивчаючи зарубіжний досвід організації належного використання земель сільськогосподарського призначення з метою виявлення існуючих ефективних механізмів правового регулювання, необхідно зупинитися на існуючій світовій практиці створення спеціальних консалтингових систем для сільгоспвиробників. Практично в кожній державі за кордоном є організації, які надають консультаційну допомогу фермерам. Ці організації бувають різних організаційних форм, можуть бути державними або приватними, фінансуватися з бюджетних коштів або внесків фермерів, але всі вони виконують важливу функцію для сільгоспвиробників - консультування з питань організації та ведення сільськогосподарської діяльності. Враховуючи пріоритетність малих форм господарювання на землі, їх потребу в інформаційному супроводі прийняття ефективних рішень у сфері сільськогосподарського виробництва, така форма підтримки сільгоспвиробників за кордоном виявилася дуже ефективною і затребуваною.

Крім адміністративного регулювання використання земель сільськогосподарського призначення, спрямованого на збереження найбільш продуктивних земель у сільському господарстві, для тих же цілей у світовій практиці використовуються економічні стимули для використання сільськогосподарських земель у сільськогосподарському виробництві.

Заходи прямого державного регулювання включають виплати сільгоспвиробникам на територіях з несприятливими кліматичними та ґрунтовими умовами. Такими є системи підтримки доходів частини Фінляндії, заболочених районів Ірландії, важкодоступних районів Австрії. У Фінляндії, наприклад, у північних господарствах держава виділяє виробникам підвищені субсидії. У Норвегії компенсаційні платежі та прямі субсидії виплачуються в рамках регіональних, природоохоронних та соціальних проектів на селі.

Ще одним видом економічного стимулу для сільгоспвиробників є надання пільг на земельний податок. Різні зарубіжні країни використовують диференційований підхід до оподаткування з варіацією цієї диференціації від повного звільнення від сплати земельного податку до певного пільгового порядку його розрахунку. Країни, де сільськогосподарські землі не обкладаються земельним податком, - це Австрія і Швеція, фермери в Північній Америці частково звільняються від земельного податку. У США, більшості канадських провінцій, кантонах Швейцарії та муніципалітетах Данії сільськогосподарські землі оподатковуються на її сільськогосподарську продуктивність, а не на продуктивність ринку, що значно знижує оподатковувану вартість землі. У ряді країн використовується принцип так званого «відстрочки платежу», коли земля оцінюється за первісною вартістю, яка зазвичай також значно менше поточної вартості, так як в цьому випадку витрати на її поліпшення не враховуються; знижка на його ринкову ціну застосовується також при оцінці вартості оподаткування земель сільськогосподарського призначення (Фінляндія).

Загалом, у зарубіжних країнах спостерігається тенденція особливої уваги до проблеми правильного використання земель сільськогосподарського призначення. Виходячи зі світового досвіду, можна виділити три основні проблеми використання земель сільськогосподарського призначення: раціональне використання земельних ресурсів; кількісна та якісна охорона земельних угідь; формування раціонального ведення господарства Вирішення зазначених завдань досягається за рахунок дії ринкових механізмів та державного регулювання їх використання та обороту, спрямованих на перерозподіл сільськогосподарських угідь до ефективних сільськогосподарських виробників для її безпосереднього використання у сільськогосподарському виробництві.

**3.2. Вдосконалення управління землями сільськогосподарського призначення в умовах формування ринку земель.**

Використання та охорона земель є одним із пріоритетних напрямів державної політики у сфері природокористування, екологічної та продовольчої безпеки й охорони навколишнього природного середовища і є невід'ємною умовою збалансованого соціально-економічного розвитку країни. Територія України характеризується надзвичайно високим показником сільськогосподарської освоєності, що значно перевищує екологічно обґрунтовані межі. Порівняно з європейськими країнами, орні землі яких сягають 30-32% загальної площі, розораність українських земель - 53,8%.

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

Загострилася проблема щодо балансу поживних речовин (азоту, фосфору, калію). Щорічний винос поживних речовин з ґрунту на формування урожаю у 5 разів перевищує обсяги їхнього надходження. Навіть за існуючих урожаїв сільськогосподарських культур від'ємний баланс елементів живлення у землеробстві становить близько 100 кг/га, що зумовлено суттєвим зменшенням застосування добрив, недотриманням науково обґрунтованих сівозмін, а також неконтрольованим розвитком ерозійних процесів.

За даними агрохімічного обстеження, площі орних земель, які мають підвищену кислотність, становлять 36%

Значна частина орних земель зазнає згубного впливу водної і вітрової ерозій. Водної ерозії зазнають понад 13 млн га сільськогосподарських угідь, із них майже 1 1 млн га – орні землі.

Досить небезпечним явищем в окремі роки залишається вітрова ерозія (дефляція). Понад 50% орних земель України є дефляційно небезпечними, 12,4 млн га із яких зосереджено у степовій зоні. Крім того, значні площі земель зазнають спільної дії і водної, і вітрової ерозії. Прямий збиток від ерозії щороку становить близько 5 млрд доларів США, а побічний унаслідок втрати врожаю на еродованих ґрунтах – ще 1 млрд доларів.

Однак, не зважаючи на незадовільний екологічний стан земель, відбувається скорочення фінансування протиерозійних та ґрунтоохоронних заходів.

Важливими у боротьбі з вітровою ерозією залишаються роботи із створення системи полезахисних лісових смуг та інших захисних насаджень. Нині площі захисних лісових насаджень становлять 1,4 млн га, у тому числі полезахисних лісосмуг – 447,3 тис. га.

Повільними темпами проводяться роботи з консервації та рекультивації земель. Нині рекультивації потребує 144,5 тис. га.

Сучасний стан земельних ресурсів можливо охарактеризувати як загрозливий, а головною причиною такого стану є нераціональне та необгрунтоване їх використання суспільством в процесі господарської діяльності.

Як на-рівні окремих підприємств, так і у рамках народного господарства в цілому вказана проблема може бути вирішена шляхом удосконалення системи управління земельними ресурсами.

Важливість проблеми підвищення ефективності використання, відтворення і збереження земельних ресурсів в Україні зумовлена не тільки наявною тенденцією поглиблення значних структурно – динамічних змін у використанні, відтворенні і охороні цього найважливішого природного ресурсу, специфічними особливостями їх в країні, але й існуючою можливістю підвищення рівня їх віддачі. На сьогодні в Україні не сформовано цілісної ефективної системи управління земельними ресурсами. Її окремі ланки та інструменти функціонують розрізнено, безсистемно, без необхідної взаємодії один з одним.

Тому, дуже актуальним сьогодні є питання формування злагодженої цілісної системи управління земельними ресурсами, яка буде налічувати значний перелік ефективних та взаємопогоджених методів, та притаманних їм інструментів, що є її складовими.

Державним управлінням земельним фондом є діяльність державних органів щодо забезпечення раціонального використання і ефективної охорони земель з урахуванням проведення організаційно-правових і адміністративно-управлінських заходів у поєднанні зі стимулюючими заходами економічного характеру.

Загальне державне управління здійснюється державними органами загальної компетенції, тобто такими суб’єктами, владна компетенція яких і поширюється на всі чи на більшість правовідносин, що виникають у суспільстві, та органами спеціальної компетенції, тобто суб’єктами, чия компетенція повністю чи переважно спрямована на регулювання вузької, і специфічної групи суспільних відносин [45,с.42-43].

Різновидом державного управління земельними ресурсами є галузеве (відомче) управління. Суть його полягає в певній організаційній діяльності окремого міністерства чи відомства щодо забезпечення належних умов використання та охорони земельних ресурсів, які експлуатуються підприємствами, що йому підпорядковані. Конституція України, земельне та екологічне і законодавство визнають громадське управління земельними ресурсами важливим конституційним принципом земельного і екологічного права. Громадське, управління є проявом демократизації екологічного права. Масштаби і ефективність здійснення цього виду управління свідчать, з одного боку, про рівень самосвідомості громадян, з іншого – про рівень демократизації влади у державі.

Державне планування раціонального використання і охорони земель характеризується своїми особливостями. Завдання щодо використання та охорони землі полягає в забезпеченні оптимального розподілу між галузями виробництва і для інших народногосподарських потреб, а також максимальному збереженні земель сільськогосподарського призначення, особливо найбільш цінних сільськогосподарських угідь. Це пов’язано також із залученням в сільськогосподарський обіг земель, що не використовуються, і постійним підвищенням їх родючості, здійсненням протиерозійних та протисельових заходів, створенням умов для широкої рекультивації земель і всебічної охорони їх від забруднення та засмічення.

Для вирішення цих завдань розроблюються загальнодержавні та регіональні програми використання та охорони земель, на підприємствах розробляються плани охорони навколишнього середовища і раціонального використання природних ресурсів. Планування використання та охорони земель включає наступні основні види робіт:

1) формування пропозицій по використанню та охороні земель на державному рівні;

2) відчуження земель;

3) природно-сільськогосподарське районування та зонування земель;

4) формування спеціальних резервних фондів земель (масивів земельних

ділянок);

5) землеустрій.

Організація землекористування залежить від специфіки виконуваних робіт. Однак можливо виділити певну систему заходів, які сприяють досягненню поставлених цілей, це:

- побудова раціональної системи управління;

- формування оптимальної структури;

- забезпечення усіма необхідними ресурсами.

Оскільки на цій стадії система управління пристосовується до виконання задач, які були сформульовані на етапі планування, то недостатньо чітко поставлені цілі позначаються потім і на організації їх виконання.

Розглянемо мотивацію як функцію управління. Мотивація — це внутрішній механізм людини, який забезпечує впізнання предмета, що відповідає потребі та запускає поведінку, спрямовану на привласнення цього предмету. І лише у випадку зустрічі потреби з предметом, що їй відповідає, вона уперше стає здатною направляти і регулювати діяльність.

Тому важливого значення набуває стимулювання. З точки зору управління • земельними ресурсами економіко-правове стимулювання можна визначити як встановлені чинним законодавством пільги, переваги, компенсації та інші економічні форми заохочення, спрямовані на ініціативне здійснення юридичними і фізичними особами заходів щодо ефективного використання земельних ресурсів, їх охорони та відтворення [32, с.91-92]. Залежно від рівня регулювання можливо виділити два напрями стимулювання: стимулювання землекористувачів (фізичних та юридичних осіб) до раціонального використання природних ресурсів; і, безпосередньо, стимулювання персоналу підприємства стосовно виконання рішення щодо раціонального використання та охорони природних ресурсів. Стимулювання як функцію управління, в свою чергу, можна розглядати як самостійну систему, яка має свої принципи, методи і інструменти. Можливо виокремити три основних принципи раціонального використання природних ресурсів: принцип комплексності, принцип поєднання стимулювання на різних рівнях регулювання і принцип поєднання матеріального і морального стимулювання.

Виділяють два види стимулювання : моральне і матеріальне, кожний з видів, в свою чергу, передбачає ряд відповідних інструментів. Моральне стимулювання виражається у покращенні іміджу підприємства, яке проводить відповідні екологічні заходи і наданні відповідних негрошових заохочень працівникам (різноманітні грамоти і подяки, гнучкі робочі графіки, програми підвищення якості праці, просування по службі, участь у прийнятті рішень на більш високому рівні). Матеріальне стимулювання раціонального використання і охорони земель, на існуючому етапі розвитку економіки, включає: надання податкових і кредитних пільг громадянам та юридичним особам, які здійснюють за власні кошти заходи, передбачені загальнодержавними та регіональними програмами використання і охорони земель; виділення коштів державного і місцевого бюджету громадянам та юридичним особам для відновлення попереднього стану земель, порушених не з їх вини ; звільнення від плати за земельні ділянки, що перебувають у стадії сільськогосподарського освоєння або поліпшення їх стану згідно з державними та регіональними програмами; компенсація з бюджету коштів зниження доходу власників землі та землекористувачів внаслідок тимчасової консервації деградованих та малопродуктивних земель, що стали такими не з їх вини; надання можливості отримання природних ресурсів під заставу; встановлення підвищених норм амортизації основних виробничих природоохоронних фондів.

Однак слід зазначити, що в Україні ще не сформовано чіткої та узгодженої системи цих інструментів, мотивуючий вплив яких є низьким.

Більшість дослідників визначають регулювання як систему відносин, що забезпечує функціонування процесів, якими керують, в рамках завданих параметрів. Потреба у регулюванні є об’єктивним чинником, оскільки не залежить від характеру здійснюваної діяльності і специфіки міжособових відносин. В залежності від двох вищеназваних чинників можуть змінюватися лише форми і методи регулювання, а потреба в його здійснені є завжди. Основним завданням процесу регулювання є встановлення відхилень від завданого режиму функціонування, та подолання перешкод, що з’явилися на шляху реалізації запланованих цілей.

В рамках управління земельними ресурсами регулювання здійснюється органами державного управління шляхом встановлення регуляторів економічного і адміністративного характеру [32,с.97]. До адміністративних регуляторів відносять встановлені нормативи, стандарти та ліміти впливу на природне середовище, видачу ліцензій та штрафні санкції. Закріплені чинним законодавством, а також потенційно можливі заходи економічного регулювання можна підрозділити на декілька груп: економічні санкції, екологічні стимули і економічні гарантії.

Основу економічних санкцій становлять заходи фінансового характеру, які інколи в юридичній літературі називають економічною відповідальністю, наприклад, за забруднення оточуючого середовища. Такі платежі за своєю юридичною природою мають податковий характер.

До економічних стимулів необхідно віднести податкові, кредитні та інші пільги. Економічні гарантії – це заходи, які дозволяють створити адекватні фінансові умови в сфері раціонального використання і охорони природних ресурсів. До їх числа належать екологічне страхування, екологічний аудит тощо. Досить довгий час у нашій країні домінували адміністративні регулятори і тільки з переходом до ринкової економіки почали переносити акценти на економічне регулювання. Економічний механізм регулювання як відносно новий для нашої країни потребує постійної уваги, аналізу та розвитку, повинні запроваджуватися нові інструменти, підвищуватись ефективність вже діючих.

Функція обліку земельних ресурсів являє собою діяльність уповноважених державних органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, спрямовану на систематизацію відомостей стосовно правового, природного та господарського стану земельних ресурсів. Облік земельних ресурсів проводиться у формі ведення державного земельного кадастру.

Дані кадастру широко використовуються у складанні планів використання земельних ресурсів, при встановлені прав на земельні ділянки, здійсненні угод, визначенні вартості і розміру платежів, визначенні збитку, що нанесено господарською діяльністю людини тощо [41,с.106].

Контроль являє собою складову частину управління, що полягає у нагляді за об’єктом з метою перевірки відповідності стану об’єкту, що спостерігається, необхідному стану, передбаченому законами, положеннями, інструкціями та іншими нормативними актами, а також програмами, планами, договорами і проектами.

Сучасна система контролю раціонального використання та охорони земельних ресурсів включає п’ять основних елементів:

1) державний контроль;

2) самоврядний контроль;

3) громадський контроль;

4) екологічна експертиза;

5) моніторинг [22, с.106].

Розвиток ринку землі на сучасному етапі передбачає здійснення заходів з використанням правових і економічних важелів регулювання ринкових земельних відносин на засадах поєднання суспільних і приватних інтересів, законності і прозорості проведення земельної реформи.

**Висновки до розділу 3.**

Земельні відносини в більшості європейських країн визнаються одним з видів розвинених правовідносин. Вони характеризуються стабільністю, розвитком ринкових інститутів, стабільністю прав і гарантіями власників землі. Загалом у зовнішній практиці розроблено комплекс заходів, які формують механізми державного регулювання земельних відносин в інтересах національних економік, що забезпечують захист земель та її продуктивне, екологічно безпечне та економічно ефективне використання, що потребують витрат, виділених з бюджету.

Світова практика регулювання використання та ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення формувалася поступовим обмеженням державою можливостей приватних власників розпоряджатися своїми земельними ресурсами на користь суспільних інтересів. Тенденція до посилення правового регулювання використання земель сільськогосподарського призначення обумовлена тим, що сільськогосподарські угіддя в зарубіжних країнах вже давно розглядаються більше як об'єкт управління, ніж як об'єкт власності. З огляду на обмежені земельні ресурси та особливе, безпрецедентне природно-ресурсне значення сільськогосподарських земель, перед світовою спільнотою стоїть завдання збереження їх площі та родючості, недопущення виведення продуктивних сільськогосподарських земель з сільськогосподарського виробництва.

Законодавство більшості розвинених країн дозволяє продаж земель сільськогосподарського призначення. Це пов'язано з тим, що ринок землі є потужним засобом стимулювання зростання сільськогосподарського виробництва, сприяє залученню інвестицій в сільськогосподарське виробництво. Однак для того, щоб обіг земель сприяв концентрації земельних ресурсів в руках найбільш ефективних споживачів, держава шляхом розробки законодавчих норм контролює земельні відносини, запроваджуючи значні обмеження на набуття права власності на землю: фрагментація сільськогосподарських угідь або утворення латифундій, обмеження або заборона прав іноземців на придбання земель сільськогосподарського призначення, пріоритет у наданні земель сільськогосподарського призначення фізичним особам над юридичними особами, подання фізичним особам, які звертаються за використанням сільськогосподарських угідь, спеціальних вимог до наявності спеціальної освіти, необхідної матеріальної бази, проживання безпосередньо у сільській місцевості, стаж роботи, безпосередньої участі у сільськогосподарському виробництві. Загалом, при встановленні цих правил іноземні держави виходять з принципу, що земля повинна бути надана потенційно ефективному землекористуючому і перебувати в руках тих, хто її обробляє.

На сьогодні в Україні не сформовано цілісної ефективної системи управління земельними ресурсами. Її окремі ланки та інструменти функціонують розрізнено, безсистемно, без необхідної взаємодії один з одним.

Тому, дуже актуальним сьогодні є питання формування злагодженої цілісної системи управління земельними ресурсами, яка буде налічувати значний перелік ефективних та взаємопогоджених методів, та притаманних їм інструментів, що є її складовими.

Розвиток ринку землі на сучасному етапі передбачає здійснення заходів з використанням правових і економічних важелів регулювання ринкових земельних відносин на засадах поєднання суспільних і приватних інтересів, законності і прозорості проведення земельної реформи.

**ВИСНОВКИ**

Становлення і розвиток в аграрних формуваннях України ефективної сільськогосподарської діяльності відбувається в складних соціально- економічних і політичних умовах. У сфері аграрного землекористування відбулися радикальні перетворення, що полягають у введенні інституту приватної власності на землю, створенні умов повнішого використання ринкових механізмів.

У процесі проведення реформування земельних відносин проявились негативні тенденції з причин безконтрольності та послаблення відповідальності суб’єктів господарювання за ефективне використання земель сільськогосподарського призначення, основну частку яких складають сільськогосподарські угіддя.

Земля є основою всіх процесів життя суспільства, що відбуваються в політичній, економічній, соціальній, промисловій, комунальній, екологічній та інших сферах. У зв'язку з цим вона має цінність і адекватна оцінка земель є однією з найважливіших умов нормального функціонування і розвитку економіки і суспільства. Необхідність результатів об'єктивної оцінки земель (земельних ділянок) відчувається як державними, так і муніципальними органами виконавчої влади з метою ефективного управління земельними ресурсами та проведення раціональної земельної та податкової політики.

У світовій оціночній практиці існують два види оцінки земельних ділянок: масові (для цілей оподаткування або інших державних цілей) і єдині об'єкти права власності на землю (індивідуальна оцінка).

При визначенні ринкової вартості земельної ділянки необхідно враховувати фактори вартості об'єкта оцінки (фактори, зміна яких впливає на ринкову вартість об'єкта оцінки) і характеристики угод із земельними ділянками, що склалися на ринку.

Земельні відносини в світовій практиці мають тривалий період розвитку. Не зважаючи на тисячолітні традиції приватного землеволодіння, формування ринку землі як інституційного утворення бере свій початок у XVIII-XIX століттях. В цей період було започатковано грошову оцінку землі, розроблено механізми передачі землі від одного власника до іншого, визначено принципи раціонального землекористування та інші аспекти земельних взаємовідносин.

Особливістю світових тенденцій із формування ринку землі є його прагнення до уніфікації. Однак, форми та умови земельних відносин в різних країнах світу відрізняються між собою. Одні в більшій мірі акцентують увагу на приватній власності на землю, інші на колективній. Одні надають перевагу приватному землекористуванню землевласника, інші – довготривалій оренді. При цьому, в кожному окремому випадку по-різному формуються умови оренди і землекористування, а також форми розрахунку ціни землі. Завдання українських компетентних органів полягає у виокремленні ключових факторів, успіху в кожній країні і впровадження їх по відношенню до українських реалій, які обумовлюються не лише економічними, але й соціальними та культурно-історичними обставинами.

Реформування земельних відносин в Україні «здійснюється з 1991 року. Основним принципом, який визначив напрям реформування, стало подолання монополії держави на земельну власність і встановлення багатосуб’єктності права власності на землю. Але у зв’язку з відсутністю досконалих інструментів регулювання ринку земель в Україні був тимчасово встановлений мораторій (заборона на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення шляхом їх продажу), який обмежував конституційні права власників земельних ділянок, щозакріплені частиною першою статті 90 Земельного кодексу України. Мораторій постійно подовжувався навіть незважаючи на те, що його існування стримвало створення цивілізованого земельного ринку та замість вирішення існуючих проблем призводило до накопичення нових» [54].

01 липня 2021 року «набрав чинності Закон України від 31 березня 2020 року № 552-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення», який скасовує дію мораторію на продаж землі сільськогосподарського призначення» [81].

Відкриття ринку землі має на меті належним чином забезпечити реалізацію права приватної власності на землі сільськогосподарського призначення.

Земельні відносини в більшості європейських країн визнаються одним з видів розвинених правовідносин. Вони характеризуються стабільністю, розвитком ринкових інститутів, стабільністю прав і гарантіями власників землі. Загалом у зовнішній практиці розроблено комплекс заходів, які формують механізми державного регулювання земельних відносин в інтересах національних економік, що забезпечують захист земель та її продуктивне, екологічно безпечне та економічно ефективне використання, що потребують витрат, виділених з бюджету.

Світова практика регулювання використання та ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення формувалася поступовим обмеженням державою можливостей приватних власників розпоряджатися своїми земельними ресурсами на користь суспільних інтересів. Тенденція до посилення правового регулювання використання земель сільськогосподарського призначення обумовлена тим, що сільськогосподарські угіддя в зарубіжних країнах вже давно розглядаються більше як об'єкт управління, ніж як об'єкт власності. З огляду на обмежені земельні ресурси та особливе, безпрецедентне природно-ресурсне значення сільськогосподарських земель, перед світовою спільнотою стоїть завдання збереження їх площі та родючості, недопущення виведення продуктивних сільськогосподарських земель з сільськогосподарського виробництва.

Законодавство більшості розвинених країн дозволяє продаж земель сільськогосподарського призначення. Це пов'язано з тим, що ринок землі є потужним засобом стимулювання зростання сільськогосподарського виробництва, сприяє залученню інвестицій в сільськогосподарське виробництво. Однак для того, щоб обіг земель сприяв концентрації земельних ресурсів в руках найбільш ефективних споживачів, держава шляхом розробки законодавчих норм контролює земельні відносини, запроваджуючи значні обмеження на набуття права власності на землю: фрагментація сільськогосподарських угідь або утворення латифундій, обмеження або заборона прав іноземців на придбання земель сільськогосподарського призначення, пріоритет у наданні земель сільськогосподарського призначення фізичним особам над юридичними особами, подання фізичним особам, які звертаються за використанням сільськогосподарських угідь, спеціальних вимог до наявності спеціальної освіти, необхідної матеріальної бази, проживання безпосередньо у сільській місцевості, стаж роботи, безпосередньої участі у сільськогосподарському виробництві. Загалом, при встановленні цих правил іноземні держави виходять з принципу, що земля повинна бути надана потенційно ефективному землекористуючому і перебувати в руках тих, хто її обробляє.

На сьогодні в Україні не сформовано цілісної ефективної системи управління земельними ресурсами. Її окремі ланки та інструменти функціонують розрізнено, безсистемно, без необхідної взаємодії один з одним.

Тому, дуже актуальним сьогодні є питання формування злагодженої цілісної системи управління земельними ресурсами, яка буде налічувати значний перелік ефективних та взаємопогоджених методів, та притаманних їм інструментів, що є її складовими.

Розвиток ринку землі на сучасному етапі передбачає здійснення заходів з використанням правових і економічних важелів регулювання ринкових земельних відносин на засадах поєднання суспільних і приватних інтересів, законності і прозорості проведення земельної реформи.

**СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ**

1. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-ІП // http://zakonl.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi
2. Закон України " Про оцінку земель" 11 грудня 2003 р. // Земельне законодавство України: 36. нормат. - прав, актів. - К.: Істина, 2008. - 328 с.
3. Закон України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні” від 12 липня 2001 р. № 2658-ІІІ.
4. Закон України “Про сільськогосподарську кооперацію” // Урядовий кур’єр. — 1997. - 14 серпня. -№ 148-149.
5. Закон України “Про угоди щодо відчуження земельної частки (паю)” від 18 січня 2001 р. № 2242-ІІІ.
6. Закон України «Про державну підтримку сільського господарства України» № 1877-IV від 24 червня 2004 р. - [Електронний ресурс].
7. Агропромисловий комплекс України: стан і перспективи розвитку. Науковий збірник / За ред. Оскольського В.В. - К.: Аратта. 2009. - 350 с.
8. Антіпова Л. І. Залучення зарубіжного досвіду організації земельно- орендних відносин / Л. І. Антіпова Н Економіка АПК. - 2007. -№1. - С. 147-153.
9. Антіпова Л.І. Соціальна та інші функції земельно-орендних відносин // Економіка АПК. - 2007. - № 11. - С. 96-102.
10. Баладжи М.Д. Еколого-економічні засади збалансованого землекористування / М.Д. Бала-джи П Сталий розвиток економіки. - 2012. - № 6.-С. 157-160.
11. Березівський П. Основні засади сталого розвитку сільських територій [Електронний ресурс] / П. Березівський, А. Железняк. - Режим доступу : http: 119 //www.nbuv.gov.ua>Portal/Soc\_Gum...2009\_3... pdf709bpsora.pdf/ (відвіданий 7 вересня 2015).
12. Ботезат О. П. Земельні ресурси як об'єкт державного управління / О. П. Ботезат // Держава та регіони. Сер. «Державне управління». - 2009. — № 4. - С. 20-23.
13. Волошин Р. В. Ключові аспекти завершення земельної реформи в Україні І Р.В.Волошин // Матеріали III міжнародної науково-практичної конференції молодих вчених “Перспективні напрямки розвитку галузей АПК і підвищення ефективності наукового забезпечення агропромислового ■виробництва” (Тернопіль, 18-19.09.2013). - Тернопіль: Крок, 2013. - С. 148-150
14. Волошин Р.В. Аграрне підприємництво в умовах дії мораторію на І продаж сільськогосподарських угідь /Р.В. Волошин // Збірник тез доповідей наукової конференції професорсько-викладацького складу “Економічні, к правові, інформаційні та гуманітарні проблеми розвитку України в умовах економічної нестабільності” Секція № 6. Удосконалення економічного механізму в агропромисловому комплексі при різних формах власності (Тернопіль, 14.04.2011 р.). — Тернопіль: ТНЕУ, 2011. — С.29-31.
15. Волошин Р.В. Розвиток аграрного підприємництва у контексті земельних трансформацій / Р.В.Волошин, Л.І. Заставнюк // Економічний аналіз: зб. наук, праць. — Тернопіль, ТНЕУ. — 2010. — Вип.7. —(Є. 39-42.
16. Волошин Р.В. Теоретико-економічні аспекти раціонального використання сільськогосподарських земель в умовах реформування системи земельних відносин / Р.В.Волошин, Л.І. Заставнюк І І Інноваційна економіка. — Тернопіль, ТІ АПВ УААН. - 2010. - № 4 (18). - С. 17-20.
17. Волошин, Р. В. Методологічні аспекти оцінки землі в контексті земельної реформи [Текст] / Р. В. Волошин // Збірник тез доповідей Міжнародної науково-практичної конференції «Прикладна економіка — від теорії до практики». — Тернопіль: ТНЕУ — 2016. - С. 79-81.
18. Гевко Р.Б. Підвищення ефективності виробництва біопалива / Р.Б. Гевко, Р.І. Розум •// Матеріали круглого столу «Проблеми розвитку 120 альтернативних та відновлювальних джерел енергії: економічний аспект» (26 травня 2011р.) Тернопіль ТНЕУ С. 26-32.
19. Гуторов О. І. Економіко-екологічна оцінка сільськогосподарських земель та проблеми їх сталого використання [Електронний ресурс] І О. І. Гуторов. – Режим доступу: http://www.nbuv. gov.ua/portal/chem\_biol/Agroin/20101 -3/GUTOROV.pdf (відвіданий 18 серпня 2015).
20. Делле К., Федорченко М. Управління державними землями сільськогосподарського призначення в Україні //http://myland.iatp.org.Ua/ukr/l 2/213/3121/4959
21. Дієсперов В. С. Селянам - бути хазяями сільських територій І В. С.Дієсперов // Агроінком. - 2010. - № 1-3. - С. 7-12.
22. 34. Дорош Й. М. Розвиток земельних відносин та системи землекористування в Україні: теорія, методологія і практика : [монографія] І
23. фТретяк А. М., Дорош Й. М., Дорош О. С., Стецюк М. IL; за заг. ред. А. М. Третяка. - К. : ВШОЛ, 2012. - 252 с.
24. 35. Дудар Т.Г. Менеджмент [Текст] : навч. посібник / Т. Г. Дудар, Р. В. Волошин, В. Т. Дудар. - К.: “Центр учбової літератури”, 2013. - 336 с.
25. 36. Екологія та охорона навколишнього середовища: словник-довідник / [уклад. А.Я. Сохнич та ін.]. - Львів: Укр. технології, 2006. - 252 с.
26. З "^Економіка довкілля і природних ресурсів: монографія ./ Ю.В. Дзядикевич та інші. - Тернопіль: Астон. - 2016. - 392 с.
27. 38. Економічні, екологічні та соціальні аспекти використання земельних ресурсів в Україні : [колективна монографія□.</ за ред. д-ра екон. наук, професора, чл.-кор. НААН О. В. Ульянченка; Харк. нац. аграр. ун-т. - Харків: Смугаста тип., 2045. — 320 с.
28. 39. Жидовська, Н. М. Аудит землі як ефективний засіб захисту прав землевласників [Текст] / Н. М. Жидовська // Економічні науки. Серія : Облік і фінанси. - 2013. - № 10 (1).
29. 121
30. 40. Замула І. В. Оцінка земель сільськогосподарського призначення / І. В. Замула //Міжнародний збірник наукових праць. - Випуск 1(10). -2012. - С. 97-107
31. 41. Земельне законодавство України: 36. нормат. прав. Актів. - К.: Істина, 2008. - 328 І
32. 42. Ібатуллін Ш.І. Теоретико-методологічні за- 16. сади управління земельними ресурсами приміських зон великих міст: автореф. дис.... докт. екон. наук: 08.00.06 / Ш.І. Ібатуллін; Рада по вивченню продуктивних сил України. — К., 2008. - 36 с.
33. 43. Іванюк І. В. Теоретичний аспект розвитку орендних земельних відносин у сільському господарстві І І. В. Іванюк, П. Ю. Ткачук // Економіка АПК. - 2009. - № 11. - С. 53-55.
34. Ільчак, О. В. Облікові аспекти земельних відносин в умовах інтеграційних процесів [Електронний ресурс] / О. В. Ільчак // Бізнес Інформ. - 2014. - № 8. - С. 223-228. - Режим доступу : http://nbuv.gov.ua/UJRN/binf\_2014\_8\_41
35. Кваша С.М. Земельні відносини в контексті моделей розвитку сільського господарства України / С.М. Кваша / / Економіка АПК. - 2009. — №3. -С. 54-58. •
36. Кравченко А.В. Організаційно-правові зміни у землекористуванні аграрних формувань та ефективність їх функціонування у регіоні І І Економіка АПК. - 2006. - № 11. - С. 30-34.
37. Курильців Р.М. Нова парадигма управління землекористуванням в умовах нових земельних відносин / Р.М. Курильців П Землеустрій і кадастр. - 2011.-№ 4.-С. 15-19. 20.
38. Курильців Р.М. Понятійний апарат управління землекористуванням у європейському контексті [Електронний ресурс] / Р.М. Курильців. - Режим доступу: http://archive.nbuv. gov.ua/14.
39. Латинін М. Шляхи удосконалення системи державного управління земельними відносинами в Україні / М. Латинін, Г. Шарий // Публічне управління : теорія та практика. -2010. -№ 2. - С. 97-104.
40. Ліщук В. І. Грошова оцінка землі як інструмент сталого землекористування [Текст] І В. І. Ліщук, А. Т. Московчук, М. Є. Ліщук // Економічний форум. - № 1. - 2016. - С. 109-115.
41. Макаренко П. М. Аграрна політика держави у земельних відносинах на селі І П. М. Макаренко, Ю. О. Литвин, А. П. Макаренко П Академічний огляд. Серія: Економіка та підприємництво. - Дніпропетровськ, 2009. - С. 37- 47.
42. Мартин А.Г. Управління земельними ресурсами: пріоритетні завдання на сучасному етапі реформ І А.Г. Мартин / / Земельне право України. - 2009. - №11/09.-С. 9-16. 19.
43. Мартин О. М. Формування і розвиток ринку землі в перехідних економічних системах [Текст] / О.М. Мартин // Формування ринкової економіки в Україні: наук, збірник. Спецвип. 13 «Економіка України в євроінтеграційних процесах». - Львів: Інтереко, 2004. - С. 157-166.
44. Мірошниченко А. М. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України І А. М. Мірошниченко, Р. І. Марусенко. - 2-ге вид., перероб. і доп. - К. : Алеута : КНТ : ЦУП, 2009. - 507 с.
45. Музика П. Моніторинг трансформації земельних відносин і організація землекористування на регіональному рівні / П. Музика. - Режим доступу : www.nbuv.gov.ua/portal
46. Мульська М. Актуальність проведення аудиту земельних ділянок сільськогосподарського призначення [Текст] І В. Мельниченко, М. Мульська І І Актуальні проблеми теорії і практики бухгалтерського обліку, аудиту, аналізу й і оподаткування в Україні: сучасний стан та перспективи розвитку: матеріали І міжнар. наук.-практ. конф. 14 грудня 2016 р., (ПДАТУ, м. Кам’янець- Подільський). - Тернопіль : Крок, 2016. - 247 с. С. 97-100
47. Мульська, М. Проблеми підвищення ефективності використання сільськогосподарських угідь [Текст] І Марія Мульська // Розвиток аграрного бізнесу в умовах глобалізації : матеріали Міжнар. наук.-практ.конф. за участю іноз. студ. [м. Тернопіль, 15-17 квіт. 2016 р.] / редкол. : Б. О. Язлюк, П. Р. Пуцентейло, Р. Ф. Бруханський [та ін.] , відп. за вин. П. Р. Пуцентейло. - І Тернопіль : Астон, 2016. - С. 124-125.
48. Національна доповідь про стан навколишнього природного середовища в Україні у 2012 році: [аналітична доп.]. — К.: Мін-во ©коловії та І природних ресурсів України, 2014. - 415 с.
49. Національна парадигма сталого розвитку України 7 за заг. ред. акад. НАН України, д.т.н., проф., засл, діяча науки і техніки України Б. Є. Патона. - І К.: ДУ «ІЕПСР НАН України», 2012. — 72 с.
50. Нелеп В. М. Земля України і здоров’я нації / В. М. Нелеп, Л. В. Бойко // Економіка АПК. - 2011. - № 1. - С. 20-27.
51. Паленичак О. В. Раціональне землекористування в умовах І збалансованого розвитку агропромислового виробництва / О. В. Паленичак І І І Економіка АПК.-2012.-№ 2. - С. 27-32.
52. Паленичак О.В. Раціональне землекористу- 17. вання в умовах І збалансованого розвитку агропромислового виробництва І О. В. Паленичак П, Економіка АПК. - 2012. - № 2. - С. 32-37. 18.
53. Паляничко Н.І. Організаційна складова в забезпеченні сталого землекористування: [Електронний ресурс] / Н.І. Паляничко / / Економіка природокористування і охорони довкілля: зб. наук, праць. — 2012. — Режим доступу: http://economics-of-nature.net.
54. Паньків 3. П. Земельні ресурси : навч. посіб. І 3. П. Паньків. - Львів : Видавничий центр ЛНУ ім. Івана Франка, 2008. - 272 с.
55. Положення (стандарти) бухгалтерського обліку [Електронний ресурс]. Режим доступу : http://www.minfin.gov.ua/control/uk/publish/archi ve/main?cat\_id=293533
56. Потлатюк В.С. Ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні [Текст] / В. С. Потлатюк // Вісник Сумського аграрного національного ун-ту. Серія «Фінанси і кредит». - 2013. - № 1. - С. 200-206.
57. Принципи, механізми і основні напрямки регулювання земельних відносин [Електронний ресурс]. - Режим доступу : http://refs.co.ua/58711- розмежування земель державної та комунальної власності : Закон України від 6 верес. 2012 р. № 5245-VI // Відом. Верховної Ради. - 201.3. - № 36.. -Ст. 472
58. Прус Ю. О. Формування та виплата орендної плати за земельні паї/ Ю. О. Прус // Економіка АПК. - 2004. - №8. = С. 87-93.
59. Розум P.L Еколого-економічні системи: основні аспекти / Р.І. Розум, М.В. Буряк, І.В. Любезна //Науковий огляд. Науковий журнал. — Київ, 2015. -№6(16).-С. 33-49.
60. Саблук П. Т. Розвиток земельних відносин в Україні : [монографія] І П. Т. Саблук. - К. : ННЦІАЕ, 2006. - 396 с.
61. Смолінська С/Д. Організаційно-економічні передумови запровадження іпотеки сільськогосподарських земель в Україні // Економіка АПК. - 2007.4—\*№ 6. ^С. 75-79.
62. Статистичний збірник “Сільське господарство в Тернопільській області” за 2012-2014 рр. // Головне управління статистики в Тернопільській області. — Тернопіль: - 2013-2015 рр.
63. Статистичний щорічник “Сільське господарство України” за 2012- 2015 рр. І І Держкомстат України. - К.: - 2013-2016 рр.
64. Статівка Н. В. Удосконалення системи державного регулювання розвитку земельних відносин / Н. В. Статівка І І Теорія та практика державного управління. — Вип. 1. — 2010. - № 28.
65. Трегобчук В.М. Раціональне використання та 45. всебічна охорона земель - головні чинники продовольчої і національної безпеки / В.М. Тре¬гобчук // Землевпорядкування. 2001. - № 1. - С. 36-41.
66. Третяк А. М. Нова парадигма землеустрою в земельній політиці України / А. М. Третяк, О. С. Дорош, Н. А. Третяк // Земельне право України. 2011.-№2. С. 11-14
67. Третяк А.М. Земельний капітал: теоретико-методологічні основи формування та функціонування: [монографія]. - Львів: СПОДОМ, 2011. - 520 с. 125
68. Уланчук В. Шляхи підвищення ефективності використання земельних ресурсів у сільськогосподарських підприємствах регіону І В. Уланчук, Л. Альошкіна // Економка АПК. - 2009. - № 9. - С. 10-15.
69. Уряд має прискорити створення в Україні правових засад для удосконалення земельних відносин // http://www.president.gov.ua/news/data/l\_17896.html
70. Федоров М. М. Земельна реформа і розвиток ринкових земельних відносин / Федоров М. М. //Економіка АПК. - 2011. - № 7. - С. 55-60.
71. Фурдичко О.І. Еколого-економічні особливості використання природних ресурсів в аграрному виробництві України І О.І. Фурдичко, О.С. Дєм'янюк / / Агроекологічний журнал, 2013.. - № 3. - С. 7-12.
72. Червен І. І. Розвиток орендних відносин - важливий напрям підвищення ефективності виробництва у фермерських господарствах/І. І. Червен, Н. В. Тютенко // Економіка АПК. - 2003. - №11. - С. 13-16.
73. Шебаніна О. В. Орендні земельні відносини: сучасний стан та основні напрями удосконалення / Шебаніна О. В. // Економіка АПК. -2008. -№ 7. - С. 7- 13.
74. Шкуратов О.І. Інноваційні засади формування екобезпечного Землекористування в сільському господарстві І О.І. Шкуратов 7/Інноваційна економіка. - 2011. - № 6. - С. 10-13.
75. Юхименко П.І., Загурський О.М. Розвиток орендних відносин в аграрному секторі економіки И Економіка АПК. - 2010. - № 1. - С. 18-22.