

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЗАХІДНОУКРАЇНСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ФАКУЛЬТЕТ КОМП'ЮТЕРНИХ ІНФОРМАЦІЙНИХ ТЕХНОЛОГІЙ**

Кафедра економічної кібернетики та інформатики

ВОЙНИРОВИЧ (МОТКАЛЮК) СОФІЯ ОЛЕКСАНДРІВНА

**ЕКОНОМІЧНИЙ МЕХАНІЗМ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ
ВІДНОСИН В АГРАРНОМУ СЕКТОРІ**

спеціальність 051 «Економіка»

освітня програма – «Економічна кібернетика»

Кваліфікаційна робота

Виконала студентка групи ЕКм-21

Войнирович С.О._____

Науковий керівник:

к.ф-м.н., доц. М.І. Шинкарик _____

ТЕРНОПІЛЬ-2024

АНОТАЦІЯ

Моткалюк С.О. Економічний механізм регулювання земельних відносин в аграрному секторі. – Рукопис.

Дослідження на здобуття ступеня вищої освіти «магістр» за спеціальністю 051 Економіка, освітньо-професійна програма – Економічна кібернетика Західноукраїнський національний університет. – Тернопіль, 2024.

Актуальність теми регулювання земельних відносин обумовлена важливістю землі як основного економічного ресурсу, що є базою для розвитку аграрного, індустріального та соціального секторів. Земельні відносини охоплюють широкий спектр правових, економічних та екологічних аспектів, що вимагають ефективного управління для забезпечення сталого розвитку суспільства. Різноманіття підходів до регулювання земельних відносин у різних країнах світу зумовлює необхідність порівняльного аналізу цих моделей, що дозволяє не тільки виявити ефективні практики, а й адаптувати їх до умов національного законодавства та економіки.

Проаналізовано теоретичні засади регулювання земельних відносин, досліджено міжнародний досвід управління земельними ресурсами. Оцінено вплив міжнародного досвіду на національні системи управління земельними ресурсами.

Ключові слова: земельні відносини, земельні ресурси, аграрний сектор, економічний механізм регулювання земельних відносин, модель земельних відносин.

ANNOTATION

Motkalyuk S.O. Economic Mechanism for Regulating Land Relations in the Agricultural Sector. – Manuscript.

Research for obtaining the degree of higher education "master" in the specialty 051 Economics, educational and professional program - Economic Cybernetics West Ukrainian National University. – Ternopil, 2023.

Relevance of the topic of regulating land relations is determined by the importance of land as a fundamental economic resource that serves as a basis for the development of the agricultural, industrial, and social sectors. Land relations encompass a wide range of legal, economic, and environmental aspects, requiring effective management to ensure sustainable societal development. The diversity of approaches to regulating land relations in various countries highlights the need for a comparative analysis of these models. Such analysis allows not only the identification of effective practices but also their adaptation to the conditions of national legislation and economy.

Theoretical foundations of land relations regulation have been analyzed, and international experience in land resource management has been studied. The influence of international experience on national systems of land resource management has been evaluated.

Keywords: land relations, land resources, agricultural sector, economic mechanism of land relations regulation, land relations model.

РЕЗЮМЕ

Дипломна робота містить 9 таблиць, 6 рисунків, список використаних джерел із 25 найменувань.

Метою роботи є аналіз міжнародного досвіду регулювання земельних відносин з акцентом на ефективність управлінських моделей та їх адаптацію до умов конкретної країни.

Об'єктом дослідження земельні відносини та механізми управління земельними ресурсами.

Предметом дослідження теоретичні та практичні аспекти регулювання земельних відносин.

Наукова новизна одержаних результатів полягає в оцінці ефективності управління земельними ресурсами на місцевому рівні, яка інтегрує інноваційні підходи до оптимізації використання земель та сталого розвитку територій.

Практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що розроблені методики оцінки та управлінські рекомендації можуть бути використані органами місцевого самоврядування та іншими зацікавленими сторонами для підвищення ефективності управління земельними ресурсами та розвитку територіальних громад.

REZUME

The thesis contains 9 table, 6 figures, a list of used sources from 25 names.

The **purpose** of the work is to analyze international experience in regulating land relations with an emphasis on the efficiency of management models and their adaptation to the conditions of a specific country.

The **object** of the study is land relations and mechanisms for managing land resources.

The **subject** of the study is the theoretical and practical aspects of regulating land relations.

The **scientific novelty** of the obtained results lies in the evaluation of the efficiency of land resource management at the local level, integrating innovative approaches to optimizing land use and ensuring sustainable territorial development.

The **practical significance** of the obtained results is that the developed evaluation methodologies and management recommendations can be utilized by local self-government bodies and other stakeholders to enhance the efficiency of land resource management and foster the development of territorial communities.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	9
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ЕКОНОМІЧНОГО МЕХАНІЗМУ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН	11
1.1. Основні елементи економічного механізму регулювання земельних відносин.....	11
1.2. Міжнародний досвід регулювання земельних відносин та можливості його адаптації.	17
Висновок до розділу 1.	27
РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ СУЧАСНОГО СТАНУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В АГРАРНОМУ СЕКТОРІ УКРАЇНИ.....	29
2.1. Аналіз структурних змін у використанні земельних ресурсів.	29
2.2. Формування ринку землі в Україні: реалії та перспективи.	39
Висновок до розділу 2	46
РОЗДІЛ 3. ДОСЛІДЖЕННЯ ЕКОНОМІЧНИХ ІНСТРУМЕНТІВ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН	48
3.1. Удосконалення економічного механізму аграрного сектору в Україні. ...	48
3.2. Механізми ринкового регулювання земельних відносин	56
Висновок до розділу 3	67
ВИСНОВКИ.....	68
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	71

ВСТУП

Актуальність теми регулювання земельних відносин обумовлена важливістю землі як основного економічного ресурсу, що є базою для розвитку аграрного, індустріального та соціального секторів. Земельні відносини охоплюють широкий спектр правових, економічних та екологічних аспектів, що вимагають ефективного управління для забезпечення сталого розвитку суспільства. Різноманіття підходів до регулювання земельних відносин у різних країнах світу зумовлює необхідність порівняльного аналізу цих моделей, що дозволяє не тільки виявити ефективні практики, а й адаптувати їх до умов національного законодавства та економіки.

Міжнародний досвід управління земельними ресурсами є важливим інструментом для вдосконалення національних підходів до регулювання земельних відносин. Країни з різними правовими традиціями та рівнями економічного розвитку застосовують інноваційні механізми земельного менеджменту, що дозволяє знизити соціальні конфлікти, сприяти раціональному використанню землі та забезпечувати екологічну стійкість. Вивчення досвіду таких країн надає можливість створення більш ефективної системи управління землями, що враховує специфіку національного контексту.

Вагомий внесок у вивчення, розвиток та удосконалення системи управління земельними ресурсами в Україні внесли відомі вчені та дослідники В.В. Горлачук, Д.С. Добряк, О.С. Дорош, В.М. Другак, Л.Я. Новаковський, А.Я. Сохнич, А.М. Третяк, Н.А. Третяк, М.М. Федоров та інші.

Мета і завдання дослідження. Метою даної роботи є аналіз міжнародного досвіду регулювання земельних відносин з акцентом на ефективність управлінських моделей та їх адаптацію до умов конкретної країни. Це дозволить розробити рекомендації щодо вдосконалення національних механізмів управління земельними ресурсами, що є важливим для забезпечення збалансованого економічного та соціального розвитку.

Відповідно до мети було поставлено наступні завдання:

- проаналізувати теоретичні засади регулювання земельних відносин;

- дослідити міжнародний досвід управління земельними ресурсами;
- оцінити вплив міжнародного досвіду на національні системи управління земельними ресурсами;
- розробити рекомендації для вдосконалення національного регулювання земельних відносин.

Об'єкт дослідження - земельні відносини та механізми управління земельними ресурсами.

Предмет дослідження – теоретичні та практичні аспекти регулювання земельних відносин.

Методи дослідження. В роботі застосовано методи аналізу, порівняння, прогнозування, економіко-математичного моделювання.

Наукова новизна полягає в оцінці ефективності управління земельними ресурсами на місцевому рівні, яка інтегрує інноваційні підходи до оптимізації використання земель та сталого розвитку територій.

Практичне значення отриманих результатів. Розроблені методики оцінки та управлінські рекомендації можуть бути використані органами місцевого самоврядування та іншими зацікавленими сторонами для підвищення ефективності управління земельними ресурсами та розвитку територіальних громад.

Структура та обсяг роботи. Магістерська робота складається зі вступу, трьох розділів, висновку, списку використаних джерел. Загальний обсяг роботи 79 сторінок. Робота містить 1 таблицю, 21 рисунок. Список використаних джерел складає 21 найменування.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ЕКОНОМІЧНОГО МЕХАНІЗМУ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

1.1. Основні елементи економічного механізму регулювання земельних відносин.

На сучасному етапі реформування земельних відносин в Україні, зокрема на фоні загострення проблем екологічної ситуації та загального підвищення вартості природних ресурсів, важливим завданням є створення системи сталого управління земельними ресурсами, яка б сприяла їх ефективному та екологічно безпечному використанню. Це, в свою чергу, вимагає значного вдосконалення економічного механізму управління земельними ресурсами, який би дозволяв досягти оптимального балансу між економічною ефективністю використання земель та необхідністю їх збереження для майбутніх поколінь.

Земельні відносини мають фундаментальне значення для розвитку всієї економіки, адже земля є не лише основним засобом виробництва в аграрному секторі, але й важливим елементом соціальних, трудових та майнових відносин. Особливість земельних відносин полягає в тому, що земля є ресурсом, який одночасно має і природну, і економічну цінність. Вона є обмеженим і незамінним ресурсом, тому ефективне її використання є ключовим чинником для сталого розвитку аграрного сектору та забезпечення продовольчої безпеки країни. У зв'язку з цим, питання оптимального та екологічно безпечного використання земельних ресурсів набувають дедалі більшої ваги.

Зокрема, актуальними залишаються питання щодо вдосконалення державної політики в галузі охорони земель, застосування інноваційних технологій для збереження їх родючості, а також удосконалення нормативно-правового забезпечення земельних відносин. Наприклад, важливо розвивати систему землевпорядкування, яка б дозволяла більш ефективно контролювати використання земель, виявляти порушення та вживати відповідні заходи для їх виправлення. Одним із таких кроків може бути впровадження економічних

механізмів стимулювання ефективного землеволодіння та землекористування, таких як системи податкових пільг або субсидій для власників земель, які займаються сталим землеробством.

Крім того, важливим завданням є підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва через застосування сучасних агротехнологій, які б відповідали вимогам часу та враховували специфіку українських земель. Впровадження таких технологій дозволить не лише підвищити врожайність, але й зберегти екологічну рівновагу, не вдаючись до надмірного використання хімічних засобів, які негативно впливають на навколишнє середовище.

Для досягнення цих цілей необхідно також визначити основні принципи економічного регулювання земельних відносин, яке має включати в себе комплексний підхід до управління земельними ресурсами. Це означає необхідність створення та впровадження інструментів, які б сприяли не лише економічній вигоді, але й охороні природних ресурсів. Важливим аспектом є впровадження механізмів, що заохочують сталий розвиток, використання відновлюваних ресурсів та мінімізацію негативного впливу на природу.

Загалом, ефективне регулювання земельних відносин в Україні повинно орієнтуватися на забезпечення економічної стабільності аграрного сектору, збалансоване використання земельних ресурсів та їх збереження для майбутніх поколінь. Це потребує комплексного підходу, поєднання економічних, екологічних та соціальних аспектів, а також тісної взаємодії між державними органами, бізнесом та громадянським суспільством.

Функція управління регулюванням забезпечує ефективне функціонування процесів у межах визначених параметрів. Це дозволяє здійснювати контроль за діяльністю, яку регулюють, щоб досягати бажаних результатів. Важливо, що об'єктом регулювання є окремі види господарської діяльності, метою яких є забезпечення ефективного функціонування економічної системи в цілому.

У економічному словнику термін "регулювання" трактується таким чином:

1) підпорядкованість певним порядкам або правилам, що визначають поведінку учасників процесу;

2) створення необхідної взаємодії частин механізму для забезпечення їх ефективної роботи;

3) вжиття заходів для досягнення необхідних показників, які визначають успіх у процесах господарювання.

Для аграрного сектору України одним з найважливіших аспектів є земельні відносини. Оскільки земля є основним ресурсом сільськогосподарського виробництва, дуже важливо визначити економічні механізми, які сприяють ефективному регулюванню цих відносин.

Економічне регулювання земельних відносин включає в себе кілька ключових аспектів. По-перше, необхідно сформувати оптимальні розміри землекористування, які б відповідали потребам та можливостям аграрного виробництва. По-друге, важливо встановити місцеві податки та інші економічні важелі, що стимулюють ефективне використання земель, незалежно від того, чи належать вони до приватної, державної чи комунальної власності.

Додатково необхідно удосконалити систему оцінки земель сільськогосподарського призначення для точнішого визначення їх вартості та можливих способів використання. Крім того, має бути розроблена система заходів, що забезпечують відповідальність за недбале використання землі, таких як санкції, штрафи та навіть позбавлення прав на землю. Одночасно важливим є впровадження системи матеріальних та моральних заохочень для власників земель, які здійснюють їх дбайливе використання та охорону.

Посилення контролю за охороною сільськогосподарських земель, а також за їх цільовим використанням і якісним станом ґрунтів є ще одним важливим аспектом ефективного регулювання земельних відносин.

Об'єктами економічного регулювання земельних відносин є:

- форми власності на землю (державна, приватна, комунальна);
- право на землю, яке включає володіння, користування і розпорядження землею;

- розподіл результатів діяльності суб'єктів господарювання в аграрному секторі;
- процес господарського використання сільськогосподарських земель.

Суб'єктами економічного регулювання є держава, громадяни, а також сільськогосподарські підприємства. Сільське господарство є не лише важливим сектором економіки, що виробляє сільськогосподарську продукцію, а й сектором, що забезпечує національну продовольчу безпеку. Крім того, воно сприяє збереженню навколишнього середовища, охороні природних ландшафтів і підтримці життєдіяльності на сільських територіях через збалансовану виробничу діяльність.

Таким чином, земельні відносини повинні розглядатися як складова частина державного регулювання економіки, адже правильне та ефективне управління землею є основою для сталого розвитку аграрного сектору, охорони природних ресурсів і забезпечення продовольчої безпеки на рівні держави.



Рис. 1.1. Загальна схема регулювання земельних відносин

Економічне регулювання спрямоване на стимулювання ділової активності, створення сприятливих умов для мотивації виробництва та попередження його спаду. Окрім цього, воно включає заходи, спрямовані на запобігання розвитку інфляційних процесів, стимулювання інвестиційної активності, визначення валютних курсів, регулювання потоків капіталу та здійснення перерозподілу ресурсів і доходів. Також економічне регулювання має на меті зміцнення фінансово-кредитної системи та забезпечення стабільності економіки в цілому.

Методи економічного регулювання визначають, змінюють і коригують економічні умови, в яких функціонує і обертається суспільний капітал на всіх етапах і рівнях його кругообігу. Це дозволяє ефективно управляти ресурсами і доходами на різних етапах економічного процесу.

Конкретними інструментами економічного регулювання є податки, податкові пільги, норми та порядок нарахування процентів за кредитами, мито, бюджетні інвестиції, дотації, державні гарантії та кредити. Всі ці інструменти сприяють реалізації стратегічних цілей економічної політики, підтримці економічного зростання та забезпеченню стабільності в економічній системі.

Економічний механізм регулювання земельних відносин в аграрному секторі складається з комплексу інструментів і заходів, спрямованих на забезпечення ефективного використання та управління земельними ресурсами. Цей механізм є важливою складовою державної політики у сфері сільського господарства та землеволодіння, оскільки впливає на формування стійкого та збалансованого розвитку аграрної галузі.

Основою економічного механізму є функціонування земельного ринку, який охоплює купівлю-продаж земельних ділянок, орендні відносини та інші операції з землею. Земельний ринок регулює доступність земельних ресурсів, їх вартість, а також розподіл серед аграрних підприємств і фермерських господарств. Стабільність і прозорість функціонування ринку є запорукою ефективного використання землі як одного з головних виробничих ресурсів.

Важливим елементом економічного механізму є фінансово-економічні інструменти, серед яких виділяються податки на землю, орендна плата та

державні субсидії. Податкове регулювання стимулює ефективне використання земельних ділянок, зокрема через впровадження ставок, що залежать від виду та інтенсивності використання земель. Державні субсидії та підтримка спрямовані на підтримку фермерів і стимулювання розвитку сільськогосподарської діяльності, що особливо важливо для забезпечення конкурентоспроможності аграрного сектору.

Ключову роль у регулюванні земельних відносин відіграють правові та нормативні акти, які визначають правила функціонування земельного ринку, встановлюють права власності, процедури оренди та використання земель. Законодавчі норми створюють правову базу для здійснення операцій із землею, регулюють умови її використання та обіг, забезпечуючи прозорість і справедливість у відносинах між суб'єктами.

Інвестиційні механізми також є важливою складовою, адже вони дозволяють залучати фінансові ресурси для розвитку сільського господарства, модернізації виробництва та впровадження нових технологій. Інвестиції у земельні ресурси сприяють підвищенню їх ефективності та продуктивності, що позитивно впливає на аграрний сектор загалом.

Система контролю та моніторингу забезпечує нагляд за дотриманням законодавства у сфері земельних відносин. Це включає заходи щодо реєстрації прав власності, моніторинг стану земель і дотримання правил їх використання. Такий контроль запобігає зловживанням і гарантує належне управління земельними ресурсами.

Землеустрій і планування є ще одним важливим елементом економічного механізму. Раціональне планування використання територій, зонування земельних ділянок і розробка проектів землеустрою допомагають забезпечити ефективне використання земель, запобігти їх виснаженню та деградації, а також оптимізувати розподіл ресурсів для аграрного виробництва.

Таким чином, економічний механізм регулювання земельних відносин включає систему взаємопов'язаних інструментів, що забезпечують ефективне

використання земельних ресурсів, розвиток аграрного сектору та підтримку його конкурентоспроможності.

1.2. Міжнародний досвід регулювання земельних відносин та можливості його адаптації.

Регулювання земельних відносин є ключовим аспектом розвитку будь-якої держави. Воно впливає на економічне зростання, соціальну стабільність та екологічну безпеку. Україна, як країна з великим аграрним потенціалом, активно досліджує міжнародний досвід у цій сфері з метою вдосконалення свого законодавства та практики.

Для стимулювання розвитку реформування управління земельними ресурсами в Україні необхідно переймати досвід у розвинутих країнах світу, які пройшли давно рівень реформування і перейшли на рівень сталого розвитку

Міжнародний досвід регулювання земельних відносин охоплює різноманітні підходи до управління земельними ресурсами, що відображають історичні, економічні та соціальні особливості різних країн. Вивчення цього досвіду дозволяє зрозуміти, як ефективно поєднувати елементи державного контролю, ринкових механізмів і правових інструментів для створення оптимальної системи регулювання земельних відносин.

США відомі своєю приватною моделлю земельних відносин, де більша частина землі перебуває у приватній власності. Регулювання здійснюється через ринкові механізми з мінімальним втручанням держави, проте дотримання екологічних стандартів і використання землі регулюються на рівні місцевих та федеральних законів. Ринок землі в США добре розвинений, що сприяє високій мобільності земельних ресурсів та стимулює інвестиції у сільське господарство.

Європейський Союз застосовує комплексний підхід до регулювання земельних відносин. У країнах ЄС існує різноманітність підходів: від значної частки приватної власності в таких країнах, як Німеччина та Франція, до більшої ролі держави у регулюванні в скандинавських країнах. Спільна

сільськогосподарська політика ЄС забезпечує підтримку фермерів через субсидії та програми розвитку сільських територій. Регулювання також включає строгі екологічні норми та заходи щодо запобігання надмірній концентрації земель у руках великих агрохолдингів.

Китай представляє іншу модель, де земля залишається в державній власності, але права на її використання можуть бути передані приватним особам чи компаніям. Ця система дозволяє забезпечувати державний контроль над стратегічними ресурсами, при цьому підтримуючи розвиток ринкових відносин через передачу прав користування землею. Земельна реформа в Китаї сприяла залученню приватних інвестицій у сільське господарство, але зберігається жорсткий контроль за цільовим використанням землі та захистом сільськогосподарських угідь.

Австралія демонструє ефективну систему управління земельними відносинами з акцентом на ринкові механізми і екологічну стабільність. Велика частка земель належить приватним особам, але уряд активно регулює використання ресурсів через ліцензування та планування. Існують закони, які запобігають надмірній концентрації земель у власності іноземних компаній та сприяють захисту природного середовища.

Країни Латинської Америки мають історію боротьби за рівноправний доступ до землі, де значна частка земель сконцентрована в руках великих землевласників. У ряді країн, таких як Бразилія, проводилися аграрні реформи, спрямовані на перерозподіл земель і створення умов для дрібних фермерів. Проте багато проблем, пов'язаних із нерівномірним доступом до земельних ресурсів, зберігаються донині.

Африканські країни часто стикаються з проблемами традиційних систем землеволодіння, де земля використовується колективно або перебуває під контролем місцевих громад. Це може створювати труднощі з правовим забезпеченням прав власності та ускладнювати залучення інвестицій. Деякі країни впроваджують реформи для формалізації прав власності та розвитку ринкових відносин, але це процес, який потребує значних ресурсів і часу.

Нові підходи та тенденції у регулюванні земельних відносин включають впровадження цифрових технологій для реєстрації прав власності та моніторингу використання земель. Наприклад, у багатьох країнах запроваджуються електронні земельні реєстри, які підвищують прозорість та ефективність управління земельними ресурсами. Також посилюється увага до захисту екологічних інтересів через механізми сталого використання земель.

Загалом, міжнародний досвід регулювання земельних відносин показує, що ефективна система потребує балансу між приватними інтересами, державним контролем і соціальною відповідальністю. Кожна країна адаптує ці елементи під свої особливості, створюючи унікальні моделі, які відповідають її економічним, політичним і культурним умовам.

Таблиця 1.1

Порівняльний аналіз регулювання земельних відносин

Країна	Форма власності на землю	Обмеження власності іноземців	Оподаткування землі	Земельний кадастр
Україна	Приватна, державна, комунальна	Існує мораторій на продаж сільськогосподарських земель іноземцям	Ставка земельного податку залежить від цільового призначення землі	Перебуває у процесі вдосконалення
США	Приватна	Обмеження відсутні	Високі ставки податку на нерухомість	Детальний і точний кадастр
Німеччина	Переважно приватна	Існують обмеження на придбання сільськогосподарських земель іноземцями	Високі ставки податку на нерухомість	Детальний і точний кадастр
Канада	Приватна	Існують обмеження на придбання сільськогосподарських земель іноземцями	Ставки податку на нерухомість відрізняються за провінціями	Детальний і точний кадастр

Земельні відносини є ключовим елементом економічної і соціальної структури будь-якої країни, оскільки земля виступає основою для сільського

господарства, будівництва, промисловості та інших галузей. Регулювання цих відносин значною мірою визначає економічний розвиток та стабільність суспільства. Існують різні підходи до організації земельних відносин, які відображають історичний досвід, правову систему та економічні пріоритети кожної держави.

Основні моделі земельних відносин відображають різні підходи до організації прав власності, управління і використання земельних ресурсів у різних країнах і економічних системах. Ці моделі формуються залежно від історичних, соціальних, економічних та правових умов, у яких функціонує суспільство. Зазвичай виділяють три основні моделі земельних відносин: державну, приватну та змішану.

Державна модель земельних відносин передбачає, що земля перебуває у власності держави, яка розпоряджається нею та контролює її використання. Ця модель характерна для країн із соціалістичним або централізованим управлінням економікою. Держава регулює розподіл і користування земельними ділянками через відповідні установи, надає землю у користування громадянам або підприємствам на правах оренди чи інших формах тимчасового користування. Така модель дозволяє державі контролювати раціональне використання та охорону земель, але часто супроводжується бюрократичними перепонами і недостатньою гнучкістю ринкових механізмів.

Приватна модель земельних відносин базується на принципі вільного ринку та приватної власності на землю. У цій моделі земля є товаром, який можна вільно продавати, купувати, здавати в оренду чи заставу. Приватні власники мають повне право розпоряджатися землею, але при цьому підлягають законодавчому регулюванню для забезпечення екологічних стандартів і суспільних інтересів. Приватна модель широко використовується у країнах із ринковою економікою, таких як США, Великобританія та країни ЄС. Вона сприяє залученню інвестицій, стимулює раціональне використання землі та розвиток аграрного бізнесу, але може призводити до соціальної нерівності через нерівномірний розподіл земельних ресурсів.

Змішана модель земельних відносин поєднує елементи державної та приватної власності. У цій моделі частина земель перебуває у власності держави та використовується під контролем державних органів, тоді як інша частина належить приватним особам чи юридичним особам. Така система дозволяє поєднувати переваги обох підходів: держава може втручатися у регулювання земельних відносин для забезпечення суспільних інтересів, тоді як приватна власність сприяє ефективному використанню ресурсів та розвитку ринкових механізмів. Змішана модель характерна для багатьох сучасних економік, зокрема для України, де поряд із приватними земельними ділянками функціонують державні та комунальні землі.

Крім основних моделей, земельні відносини в деяких країнах також можуть мати специфічні особливості, наприклад, існування традиційних чи колективних форм власності на землю. Такі форми зазвичай ґрунтуються на історичних або культурних практиках та підтримують соціальну гармонію в місцевих спільнотах.

Загалом кожна модель земельних відносин має свої переваги та недоліки, і вибір оптимальної системи залежить від економічних і соціальних пріоритетів держави. Ефективність функціонування тієї чи іншої моделі залежить від ступеня розвитку правової бази, забезпечення прав власності, рівня державного регулювання та адаптації до потреб суспільства.

Земельні відносини у світі розвиваються за різними моделями, що відображають історичні, економічні та культурні особливості кожного регіону. Кожна модель має свої специфічні риси, які впливають на те, як земля використовується, регулюється і захищається. Відмінності між моделями базуються на балансі між приватною власністю, роллю держави та ринковими механізмами. Огляд англосаксонської, континентальної європейської та скандинавської моделей дозволяє виявити ключові підходи до регулювання земельних відносин і зрозуміти, як ці системи сприяють соціально-економічному розвитку та забезпечують ефективне управління земельними ресурсами.

Англосаксонська модель земельного права характеризується сильним акцентом на приватній власності, мінімальним державним втручанням та розвиненим ринком землі. Розглянемо детальніше особливості цієї моделі на прикладі США та Великої Британії.

Таблиця 1.2.

Порівняння англосаксонської та української моделей земельних відносин

Критерій	Англосаксонська модель (США, Велика Британія)	Українська модель
Історичний розвиток	Довга історія приватної власності, постфеодальна еволюція	Колективізація, розпаювання, перехідний період
Принцип власності	Абсолютна приватна власність	Переважно приватна, але з обмеженнями (мораторій на продаж сільськогосподарських земель іноземцям)
Роль держави	Мінімальне втручання	Значне державне регулювання, особливо в селі
Земельний кадастр	Детальний і точний	В процесі вдосконалення, є неточності
Оподаткування землі	Високі ставки, проста система	Низькі ставки, складна система розрахунку
Ринок землі	Розвинений, вільний обіг	Обмежений, особливо для сільськогосподарських земель
Іноземні інвестиції	Вільні	Обмежені
Сільське господарство	Великі ферми, розвинена агропромислова корпорація	Дрібні та середні ферми, менша ефективність

Англосаксонська модель земельного права, характерна для таких країн, як США та Велика Британія, базується на ідеях приватної власності та ринкових принципах. Ця модель передбачає значний ступінь економічної свободи та мінімальне втручання держави у земельні відносини, що стимулює розвиток динамічного ринку землі та підвищує ефективність використання земельних ресурсів.

У США земельне право відзначається високим ступенем приватизації, що забезпечує громадянам і компаніям право володіти, використовувати та розпоряджатися землею за власним розсудом. Державне регулювання в основному зводиться до встановлення правових рамок і стандартів, які

регулюють операції з землею, включаючи питання екології та землекористування. Розвинений ринок землі в США дозволяє швидко адаптуватися до змін в економічній кон'юктурі та сприяє залученню інвестицій у сільське господарство і будівництво. Одночасно, на федеральному та місцевому рівнях існує контроль за дотриманням законодавчих норм, що захищає права власників та забезпечує прозорість ринку.

Велика Британія, маючи історично сформовану систему землеволодіння, також характеризується сильними традиціями приватної власності. Більшість земельних ділянок перебуває у приватній власності, що є результатом розвитку правових норм протягом багатьох століть. Земельні відносини регулюються не лише через законодавство, а й через численні прецеденти, що є основою загального права. Мінімальне державне втручання дозволяє ринку ефективно функціонувати, але водночас в країні діють закони, які регулюють питання збереження історичних та природних територій. Це поєднання ринкових та правових механізмів гарантує збалансований підхід до використання земельних ресурсів.

Таким чином, англосаксонська модель земельного права, як на прикладі США, так і Великої Британії, демонструє, що акцент на приватну власність і обмежене державне регулювання можуть забезпечити гнучкість і ефективність ринку землі.

Континентальна європейська модель земельних відносин характеризується поєднанням приватної власності з сильним державним регулюванням та активною роллю місцевого самоврядування.

Таблиця 1.3.

Порівняння континентальної європейської та української моделей земельних відносин

Критерій	Континентальна європейська модель	Українська модель
Історичний розвиток	Довга історія приватної власності, але з сильними традиціями державного регулювання	Колективізація, розпаювання, перехідний період

Принцип власності	Переважно приватна, але з обмеженнями на користь суспільства	Переважно приватна, але з обмеженнями (мораторій на продаж сільськогосподарських земель іноземцям)
Роль держави	Активне регулювання використання землі, зонування, охорона довкілля	Значне державне регулювання, особливо в селі
Роль місцевого самоврядування	Сильні позиції в плануванні використання землі	Поступово зростає роль, але є обмеження
Земельний кадастр	Детальний і точний, єдиний для країни	В процесі вдосконалення, є неточності
Оподаткування землі	Високі ставки податку на нерухомість, включаючи землю, що використовується для сільського господарства	Низькі ставки податку, складна система розрахунку
Ринок землі	Розвинений, але з певними обмеженнями	Обмежений, особливо для сільськогосподарських земель
Іноземні інвестиції	Дозволені, але з обмеженнями	Обмежені

Континентальна європейська модель земельних відносин представляє собою збалансовану систему, що поєднує приватну власність з високим рівнем державного регулювання та активною участю місцевого самоврядування. У цій моделі держава відіграє важливу роль у забезпеченні правової бази для регулювання земельних відносин, впровадженні екологічних стандартів і соціальних норм. Це дозволяє забезпечувати ефективне управління земельними ресурсами та підтримувати суспільний інтерес.

Основна мета державного регулювання в континентальній моделі полягає у збереженні рівноваги між приватними та суспільними інтересами. Закони та нормативні акти регулюють права власності, порядок використання земельних ділянок і обмеження на їх експлуатацію з метою запобігання монополізації та деградації природних ресурсів. Активна участь місцевих органів самоврядування сприяє врахуванню особливостей регіонального розвитку та створенню умов для сталого землекористування.

Ця модель широко застосовується у країнах Європейського Союзу, таких як Німеччина, Франція та Італія. У цих країнах регулювання земельних відносин включає систему планування землекористування, яке передбачає визначення зонування, забудови та охорони земельних ресурсів. Державні механізми, у

поєднанні з ринковими підходами, забезпечують баланс між розвитком економіки та збереженням екологічної рівноваги.

Скандинавська модель земельних відносин, що характерна для країн Північної Європи (Швеція, Норвегія, Данія, Фінляндія, Ісландія), відома своїм соціально орієнтованим підходом. Вона поєднує в собі сильну приватну власність з активним державним регулюванням, спрямованим на забезпечення соціальної справедливості та сталого розвитку.

Таблиця 1.4.

Порівняння скандинавської та української моделей земельних відносин

Критерій	Скандинавська модель	Українська модель
Історичний розвиток	Довга історія приватної власності, але з сильними традиціями державного регулювання в інтересах суспільства	Колективізація, розпаювання, перехідний період
Принцип власності	Переважно приватна, але з сильними обмеженнями на користь суспільства (екологія, соціальна справедливість)	Переважно приватна, але з обмеженнями (мораторій на продаж сільськогосподарських земель іноземцям)
Роль держави	Активне регулювання використання землі, зонування, охорона довкілля, підтримка сільського господарства	Значне державне регулювання, особливо в селі
Роль місцевого самоврядування	Сильні позиції в плануванні використання землі	Поступово зростає роль, але є обмеження
Земельний кадастр	Детальний і точний, єдиний для країни	В процесі вдосконалення, є неточності
Оподаткування землі	Високі ставки податку на нерухомість, включаючи землю, що використовується для сільського господарства	Низькі ставки податку, складна система розрахунку
Ринок землі	Розвинений, але з певними обмеженнями, що забезпечують соціальну справедливість	Обмежений, особливо для сільськогосподарських земель
Іноземні інвестиції	Дозволені, але з обмеженнями	Обмежені
Соціальна орієнтація	Висока, держава забезпечує соціальну справедливість, доступність житла, охорону здоров'я	Низька, соціальні проблеми є актуальними

Державне втручання у Скандинавській моделі має комплексний характер і включає заходи, спрямовані на охорону навколишнього середовища, управління земельними ресурсами та планування землекористування. Основною метою є створення умов для раціонального використання землі, збереження природних ландшафтів та захисту інтересів громадян. Важливу роль у цьому відіграє система законодавчих норм, яка забезпечує прозорість ринку землі та захист прав власників.

У цій моделі держава також активно співпрацює з місцевими громадами, щоб враховувати потреби суспільства і підтримувати сталість економічного та екологічного розвитку. Місцеве самоврядування бере участь у процесах планування використання земель, що дозволяє забезпечувати гармонійне поєднання економічних інтересів і збереження природних ресурсів.

Скандинавський підхід демонструє, як ефективне поєднання приватної власності та державного регулювання може створити умови для сталого розвитку, захисту екологічних інтересів і соціальної справедливості.

Порівняння англосаксонської, континентальної європейської та скандинавської моделей земельних відносин показує різні підходи до врегулювання питань власності, управління та використання земельних ресурсів. Англосаксонська модель підкреслює важливість приватної власності і ринкових механізмів при мінімальному втручанні держави, що сприяє економічній мобільності та залученню інвестицій. Континентальна європейська модель поєднує приватну власність із сильним державним регулюванням і активною участю місцевого самоврядування, забезпечуючи збалансованість між економічними та соціальними інтересами. Скандинавська модель вирізняється соціально орієнтованим підходом, що поєднує приватну власність і державне регулювання, спрямоване на захист суспільних інтересів і сталий розвиток.

Ці моделі демонструють, що ефективність управління земельними відносинами залежить від збалансованості прав власності, ролі держави і ринкових механізмів. Кожна з них відображає унікальні історичні, соціальні та економічні умови своїх країн, але в основі всіх підходів лежить прагнення

забезпечити оптимальне використання земельних ресурсів, економічну ефективність і соціальну справедливість. Вивчення цих моделей може слугувати основою для розробки національних політик і реформ у сфері земельних відносин, що враховують потреби та специфіку конкретної країни.

Українська модель земельних відносин є унікальним поєднанням елементів різних систем, що відображає складну історію та поточні соціально-економічні реалії країни. Порівняння її з англосаксонською, континентальною європейською та скандинавською моделями дозволяє краще зрозуміти як переваги, так і виклики українського підходу до регулювання земельних відносин.

В Україні поступово формується своя модель земельних відносин, яка інтегрує елементи приватної власності, державного регулювання та поступової лібералізації ринку землі. Вона ще далека від стабільності та потребує подальших реформ для вдосконалення правової бази, підвищення прозорості та ефективності управління земельними ресурсами. Досвід англосаксонських, континентальних європейських та скандинавських країн може бути цінним для адаптації найкращих практик, що сприятимуть економічному розвитку та соціальній стабільності в Україні.

Висновок до розділу 1.

Земельні відносини в Україні мають стратегічне значення для розвитку аграрного сектору та забезпечення продовольчої безпеки. Враховуючи обмеженість та незамінність землі як ресурсу, важливо запровадити інноваційні технології, що дозволяють підвищити врожайність без шкоди для навколишнього середовища. Крім того, важливим напрямом є вдосконалення державної політики у галузі охорони земель та створення економічних механізмів, які стимулюють сталий розвиток землеволодіння і землекористування, зокрема через податкові пільги та субсидії для власників земель, які займаються екологічно безпечним землеробством.

Загалом, для досягнення ефективного регулювання земельних відносин в Україні необхідно розробити та впровадити комплексні економічні, екологічні та соціальні інструменти, які б забезпечували не лише економічну вигоду, а й охорону природних ресурсів. У цьому контексті важливим є підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва через використання сучасних агротехнологій, а також забезпечення належного контролю за використанням земельних ресурсів. Тільки через цілісне та збалансоване управління земельними відносинами можна досягти сталого розвитку аграрного сектору, збереження екологічної рівноваги та забезпечення продовольчої безпеки країни.

Регулювання земельних відносин є важливим аспектом економічного розвитку кожної країни, адже земля є основним ресурсом для сільського господарства, будівництва та промисловості. Міжнародний досвід показує, що різні країни застосовують різні підходи в управлінні земельними ресурсами, відзначаючись унікальними системами власності та контролю.

У США більшість земель належить приватним особам, і регулювання здійснюється через ринкові механізми. У Європейському Союзі застосовують комплексний підхід, де роль держави і ринку змінюється залежно від країни. У країнах, таких як Китай, земля перебуває в державній власності, і її використання надається в оренду або в короткострокові права для приватних осіб і компаній.

Досвід таких країн, як Австралія, Латинська Америка та Африка, демонструє різноманітні стратегії реформ в аграрному секторі, що включають використання технологій для покращення земельного обліку та вдосконалення земельних кадастрів. Порівняльний аналіз земельних відносин дозволяє визначити оптимальні підходи для кожної країни, виходячи з її економічних і соціальних умов.

РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ СУЧАСНОГО СТАНУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В АГРАРНОМУ СЕКТОРІ УКРАЇНИ

2.1. Аналіз структурних змін у використанні земельних ресурсів.

Управління земельними ресурсами є важливим чинником для забезпечення сталого економічного та соціального розвитку країни. Земля є обмеженим та стратегічно важливим ресурсом, який має безпосередній вплив на розвиток сільського господарства, будівництва, екологічної ситуації та інших важливих сфер життєдіяльності суспільства. В Україні земельні ресурси займають ключове місце в економіці через наявність великих площ родючих земель, що створює можливості для розвитку аграрного сектору та інших галузей, які вимагають ефективного та раціонального використання земельних ресурсів.

Проте, ефективність системи управління земельними ресурсами в Україні залишається недостатньою через ряд проблем, пов'язаних із законодавчим забезпеченням і практичним застосуванням управлінських інструментів. Для оцінки ефективності цієї системи важливо враховувати кілька основних аспектів: організацію управлінської структури, законодавчі механізми, ринкові регулювання, екологічні вимоги, а також рівень технологічного та інституційного розвитку.

Організаційна структура управління земельними ресурсами в Україні є складною і багатоступінчастою. Земельні відносини охоплюють широкий спектр аспектів — від розподілу та використання земель до їх охорони та регулювання. Це включає не лише органи державної влади, а й місцеві органи самоврядування, а також інші інституції, які здійснюють управління та контроль за землекористуванням. Різноманіття цих інституцій і їх взаємодія визначають ефективність системи, що, в свою чергу, впливає на розвиток територій, збереження природних ресурсів і покращення умов для ведення сільського господарства та інфраструктурних проєктів.

Крім того, важливу роль у забезпеченні ефективного управління земельними ресурсами відіграють законодавчі та нормативні акти. Вони повинні відповідати вимогам часу, бути гнучкими і адаптованими до сучасних викликів. Водночас, для їх ефективного виконання необхідно постійно вдосконалювати механізми моніторингу та контролю за земельними відносинами, а також сприяти розвитку технологій, які дозволяють оптимізувати використання земель.

Не менш важливим є екологічний аспект управління земельними ресурсами, який охоплює питання збереження родючих земель, боротьби з ерозією ґрунтів та відновлення земель, які були деградовані через інтенсивне сільськогосподарське використання. Тому екологічна складова повинна бути інтегрована в усі етапи управлінського процесу.

Забезпечення збалансованого розвитку земельних ресурсів вимагає також інвестицій у наукові дослідження та інноваційні технології, що дозволяють покращити ефективність їх використання та зберігання.

На загальнодержавному рівні управління земельними ресурсами здійснюється через органи виконавчої влади, зокрема Міністерство аграрної політики та продовольства України, яке відповідає за розробку політики у галузі земельних відносин, регулювання використання земель сільськогосподарського призначення, а також за впровадження програм з охорони та відновлення земельних ресурсів. Важливу роль відіграє Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру, яка здійснює моніторинг і ведення державного земельного кадастру, реєстрацію прав на землю та інші земельні правовідносини. Цей орган також відповідає за впровадження єдиної електронної системи кадастру та сприяє зменшенню адміністративних бар'єрів у земельних операціях.

Ще однією важливою складовою організаційної структури є місцеві органи влади, такі як обласні та районні державні адміністрації, а також органи місцевого самоврядування, які здійснюють управлінські функції на місцях. Вони займаються наданням земель в оренду, регулюванням земельних відносин на місцевому рівні, а також виконують роль у відведенні землі для будівництва,

розвитку інфраструктури, природоохоронних заходів і забезпечення соціальних потреб.

На регіональному рівні важливу роль у структурі управління земельними ресурсами відіграють територіальні органи, зокрема управління земельних ресурсів в областях, які забезпечують реалізацію державної земельної політики на місцях, а також контролюють правильність використання земель відповідно до законодавства. Вони мають право на проведення перевірок, надання дозволів та здійснення моніторингу землекористування.

У свою чергу, органи місцевого самоврядування (сільські, селищні та міські ради) виконують функції, пов'язані з управлінням земельними ділянками, що належать до комунальної власності. Вони мають право на розпорядження земельними ділянками, а також на видачу дозволів на використання землі відповідно до місцевих потреб і інтересів громади. Окрім цього, місцеві ради можуть створювати спеціальні комісії або інші органи для управління земельними ресурсами, що дозволяє забезпечити участь громади у вирішенні земельних питань.

Важливу роль в організації управління земельними ресурсами відіграють також різні контролюючі органи, такі як Державна екологічна інспекція та інші державні установи, що відповідають за охорону природного середовища. Ці органи забезпечують дотримання екологічних стандартів і нормативів щодо використання земель, запобігаючи їх деградації, забрудненню або перевищенню допустимих меж використання.

Таким чином, організаційна структура управління земельними ресурсами в Україні є багаторівневою та включає в себе взаємодію центральних органів виконавчої влади, місцевих органів самоврядування, а також органів контролю та нагляду. Це дозволяє забезпечити ефективне використання земельних ресурсів, а також їх охорону та раціональне використання в інтересах розвитку країни.

Законодавче забезпечення управління земельними ресурсами є основою для ефективного функціонування земельних відносин в Україні, оскільки саме

правові норми регламентують порядок використання, охорони та розподілу земель, а також визначають права та обов'язки учасників земельних відносин. Основним законодавчим актом, що регулює земельні відносини, є Земельний кодекс України, який встановлює правові основи володіння, користування та розпорядження землею, а також порядок надання земель у власність чи оренду. Окрім Земельного кодексу, важливими для забезпечення ефективного управління є інші закони, що визначають механізми оренди, кадастру, захисту прав власності, охорони земель та сільськогосподарського використання.

В Україні також було здійснено низку законодавчих змін, зокрема щодо відкриття ринку землі. Закони, такі як «Про обіг земель сільськогосподарського призначення», забезпечили можливість купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення, що було важливим кроком у земельній реформі. Зокрема, це дозволило створити нові можливості для розвитку аграрного сектору, хоча й поставило нові виклики, зокрема у контексті рівного доступу до земельних ресурсів для різних категорій користувачів. Водночас, наявність низки проблем, таких як неузгодженість законів, корупційні ризики, недостатній рівень автоматизації кадастру та низька правова поінформованість громадян, обмежують ефективність використання земельних ресурсів.

Тому законодавче забезпечення управління земельними ресурсами вимагає подальших змін та вдосконалення. Одним із основних напрямів є забезпечення більш прозорих і ефективних процедур розподілу земель, підвищення рівня земельної реєстрації, зміцнення механізмів боротьби з корупцією в земельній сфері та вдосконалення законодавства в контексті відкриття ринку землі. Всі ці кроки сприятимуть стабільному розвитку земельних відносин і забезпеченню справедливому доступу до земельних ресурсів для всіх громадян та підприємств.

Механізми ринкового регулювання земельних відносин в Україні є важливим елементом забезпечення ефективного використання земельних ресурсів у рамках ринкової економіки. Вони передбачають використання інструментів ринкової економіки для організації земельного обігу, управління

попитом і пропозицією на земельні ділянки, а також стимулювання їх ефективного використання. Однак інституційні обмеження, які виникають через недостатню розвиненість інфраструктури земельного ринку, корупційні ризики та недостатній рівень правового забезпечення, значно обмежують потенціал таких механізмів.

Основним механізмом ринкового регулювання є відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення, що відбулося в Україні у 2020 році. Відкриття ринку дозволило власникам земельних ділянок мати можливість продавати їх за ринковими цінами, що сприяє ефективному перерозподілу земель серед користувачів. Це дає змогу малим і середнім сільським господарствам збільшити свою частку у ринку, а також дозволяє агропідприємствам розширювати площі для ведення сільськогосподарського виробництва. Водночас, відкриття ринку землі супроводжувалося введенням різних обмежень, таких як заборона на продаж землі іноземним особам та компаніям, що обмежує конкуренцію і не дозволяє реалізувати повний потенціал ринку.

З іншого боку, механізми ринкового регулювання включають систему державних аукціонів та торгів для продажу земель державної або комунальної власності. Це дозволяє забезпечити прозорість угод, запобігати корупційним проявам і стимулювати інвестиції в земельну сферу. Проте недостатній розвиток земельного кадастру, бюрократичні бар'єри та відсутність чітких правил гри на ринку землі значно ускладнюють ефективне застосування таких механізмів.

Інституційні обмеження також мають великий вплив на функціонування ринку земель. Одним з основних обмежень є недосконала інфраструктура земельного кадастру, що ускладнює реєстрацію прав на землю та її передачу в обіг. Крім того, існує проблема з низьким рівнем правової поінформованості населення, що призводить до юридичних помилок і, як результат, конфліктів у земельних відносинах. Система контролю за дотриманням земельного законодавства також потребує вдосконалення, адже без належного моніторингу

земельних операцій виникають ризики зловживань і спотворення ринкової ціни землі.

Механізми ринкового регулювання земельними відносинами потребують подальшого удосконалення, зокрема через розвиток інфраструктури ринку, удосконалення кадастрових систем і посилення контролю за дотриманням земельного законодавства. Водночас необхідно зменшити інституційні бар'єри, створюючи умови для більш прозорих і конкурентних земельних відносин.

Екологічний аспект управління земельними ресурсами є важливою складовою в контексті сталого розвитку та забезпечення збереження природних ресурсів для майбутніх поколінь. Земельні ресурси мають безпосередній вплив на екологічну ситуацію, оскільки неправильне їх використання може призводити до деградації ґрунтів, втрати біорізноманіття, забруднення водних і повітряних ресурсів, а також до змін клімату. З огляду на ці фактори, управління земельними ресурсами повинно базуватись на принципах екологічної сталості, що включає баланс між економічними потребами та вимогами збереження навколишнього середовища.

Одним з основних елементів екологічного аспекту є захист ґрунтів. Неправильне використання земель, зокрема інтенсивне землеробство, надмірне використання хімічних добрив та пестицидів, призводить до ерозії ґрунтів, зниження їх родючості та забруднення. Відповідно, важливо запроваджувати заходи для збереження ґрунтових ресурсів, такі як органічне землеробство, відновлення ґрунтів, агролісомеліорація та інші методи, які сприяють покращенню якості ґрунтів і підвищенню їх продуктивності.

Також важливим аспектом є охорона водних ресурсів. Земельні ділянки, особливо в сільськогосподарських регіонах, можуть стати джерелами забруднення водних об'єктів, якщо на них неправильно використовуються хімічні засоби або органічні відходи. Важливою частиною управління земельними ресурсами є впровадження системи контролю за водним балансом і використання води, а також створення водоохоронних зон навколо водних об'єктів для мінімізації їх забруднення.

Іншим важливим екологічним аспектом є збереження біорізноманіття та природних екосистем. Лісові масиви, водно-болотні угіддя, природні заповідники та інші природні території повинні бути належно охоронюваними та раціонально використовуваними, щоб уникнути їх деградації або знищення. Земельні ресурси, які використовуються для сільськогосподарських або промислових потреб, мають бути обмежені в межах природоохоронних зон, що дозволяє зберігати природну екосистему.

Управління земельними ресурсами також повинно враховувати вплив змін клімату, зокрема зростання частоти екстремальних погодних явищ, таких як посухи, повені або сильні вітри, що негативно впливають на земельні ресурси. У зв'язку з цим важливо проводити екологічну оцінку потенційних змін у використанні земель і впроваджувати адаптаційні стратегії до змін клімату.

Екологічні вимоги мають бути інтегровані в усі етапи управління земельними ресурсами — від планування та проектування використання земель до моніторингу та контролю. У цьому контексті важливими є державні та регіональні програми з охорони природи, а також політики, що стимулюють сталий розвиток і екологічно безпечне використання земель. Водночас необхідно здійснювати постійне вдосконалення екологічних стандартів і нормативів у земельному законодавстві, що дозволить ефективно регулювати земельні відносини в умовах швидко змінюваного природного середовища.

Перспективи покращення ефективності управління земельними ресурсами в Україні потребують комплексного підходу, що включає не тільки вдосконалення правових норм, а й створення ефективних інституцій, розвиток новітніх технологій, а також інтеграцію екологічних і економічних інтересів. Для досягнення сталого розвитку земельних відносин необхідно застосовувати системний підхід, що охоплює всі етапи використання земель, від їх розподілу до охорони та відновлення.

Однією з основних перспектив є удосконалення земельного кадастру та реєстрації прав на землю. Розвиток єдиного цифрового кадастру, який би забезпечував прозорість операцій з землею, дозволив би значно зменшити

адміністративні бар'єри та зловживання. Впровадження технологій геоінформаційних систем (ГІС) дозволить ефективно управляти земельними ресурсами, враховуючи не лише земельний фонд, а й екологічні, соціальні та економічні фактори. Крім того, створення електронної системи реєстрації земельних прав сприятиме боротьбі з корупцією і знизить витрати на здійснення операцій з землею.

Іншою важливою перспективою є розширення можливостей ринку землі. Попри запуск ринку сільськогосподарських земель, існує потреба в подальшому удосконаленні законодавства, яке регулює його функціонування, зокрема, в частині зменшення обмежень на обіг землі для іноземних громадян та юридичних осіб, а також розширення фінансових інструментів для залучення інвестицій у земельний сектор. Прозорі процедури купівлі-продажу, аукціони, зниження бюрократичних процедур дозволять зробити ринок землі більш ефективним та конкурентоспроможним.

Важливою рекомендацією є посилення ролі держави в плануванні та контролі використання земель. Необхідно забезпечити належну охорону земель, зокрема сільськогосподарських угідь, від знищення і деградації. У цьому контексті варто посилити екологічні норми щодо землекористування, запроваджуючи більш жорсткі санкції за порушення природоохоронних вимог. Окрім того, державне управління земельними ресурсами має включати впровадження нових механізмів підтримки сталого розвитку аграрного сектору, зокрема через субсидії на відновлення ґрунтів, розвиток органічного землеробства, впровадження системи еко-маркування для сільськогосподарських продуктів.

Також важливим напрямом покращення ефективності управління земельними ресурсами є розвиток місцевого самоврядування. Залучення органів місцевого самоврядування до процесів планування та управління земельними ресурсами на місцях дозволить краще враховувати місцеві особливості та потреби громад. Це сприятиме ефективнішому використанню земельних

ресурсів і зменшить соціальну напругу, зокрема у питаннях розподілу земель державної та комунальної власності.

Крім того, значною проблемою є недостатня правова поінформованість громадян щодо земельних прав та обов'язків. Для підвищення ефективності управління земельними ресурсами необхідно здійснювати інформаційні кампанії та навчання, орієнтуючи населення на правильне використання земельних ділянок, виконання вимог законодавства та участь у земельних реформах.

У результаті реалізації зазначених перспектив та рекомендацій можна значно підвищити ефективність управління земельними ресурсами в Україні, створивши передумови для сталого розвитку аграрного сектору, збереження природних ресурсів та забезпечення соціальної справедливості у земельних відносинах.

Земельні відносини та земельна власність завжди були ключовими чинниками соціально-економічного розвитку будь-якої країни. В Україні процес удосконалення земельних відносин є важливим аспектом на шляху до сталого розвитку, тому він потребує наукового обґрунтування і чітко визначеного механізму розвитку. Такий механізм повинен передбачати виявлення та використання комплексу сучасних інструментів і методів, спрямованих на раціональне використання земель, управління земельними ресурсами та охорону навколишнього середовища.

Одним із важливих аспектів земельної реформи в Україні є необхідність розробки і впровадження дієвих заходів, які забезпечать ефективне управління земельними ресурсами, збереження природних ресурсів і покращення екологічної ситуації в країні. На черговому етапі земельної реформи важливо впровадити інструменти, які дозволяють контролювати використання земель, стимулювати раціональне землекористування, знижувати негативний вплив людської діяльності на екологічне середовище та створювати умови для сталого розвитку аграрного сектора.

Ефективне використання земельних ресурсів передбачає як організаційні, так і економічні заходи, спрямовані на поліпшення структури земельних

відносин, удосконалення земельного кадастру, а також розвиток правових механізмів, які дозволяють здійснювати контроль і моніторинг земельних угідь. У цьому контексті важливими є механізми управління, які забезпечують баланс між розвитком сільського господарства, охороною навколишнього середовища та ефективним використанням природних ресурсів.

Зокрема, на сучасному етапі земельної реформи в Україні, важливими завданнями є оптимізація використання сільськогосподарських земель, запровадження системи економічного стимулювання для власників земельних паїв і фермерів, удосконалення процедур оренди землі та розвиток правового середовища, що дозволяє ефективно управляти земельними ресурсами в умовах ринкових відносин.

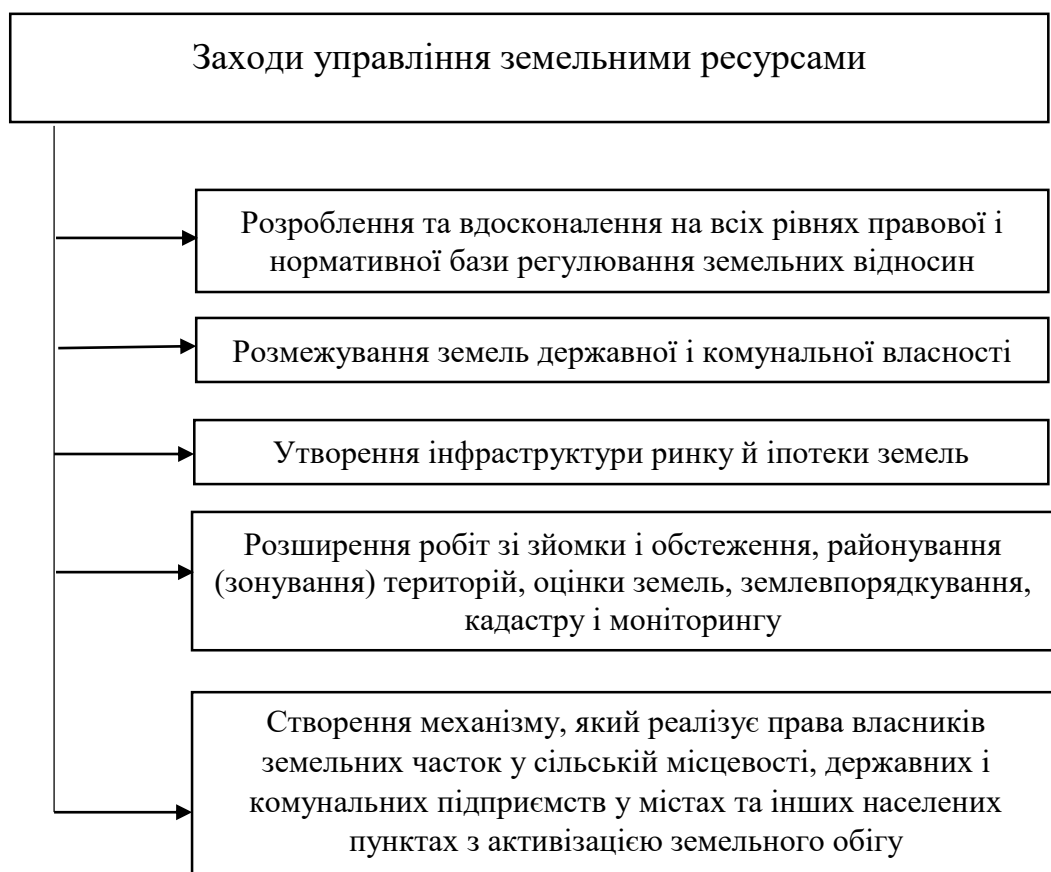


Рис. 2.1. Основні заходи управління земельними ресурсами

Рациональне землекористування безпосередньо залежить від ефективності державного управління земельними ресурсами. Одним із основних завдань державного управління земельними ресурсами є створення широкого інформаційного простору в сфері земельних відносин. Це включає в себе

розвиток системи земельного кадастру, ефективне функціонування ринку землі, землеустрій, охорону земель і забезпечення прозорості в цих сферах. Для успішного вирішення цих завдань рівень управління земельними ресурсами має відповідати концепції сталого розвитку країни, визначаючи економічні моделі та механізми регулювання ринкових процесів у сфері земельних відносин. Проте, на практиці ми стикаємося з низкою проблем, які свідчать про недоліки в земельній політиці та управлінні земельними ресурсами.

Земля в Україні є важливим ресурсом як з соціально-економічної, так і з екологічної точки зору. Понад 95% харчових продуктів і більше 65% споживчих товарів виробляється з використанням земельних ресурсів. Водночас частка земельних ресурсів у загальній структурі продуктивних сил країни становить близько 40%. Це підкреслює стратегічну важливість земель як основи для розвитку аграрного сектору та інших галузей економіки. Окрім того, на землю припадає близько 20% вартості виробничих фондів, що також свідчить про її важливість для економіки.

Земельні ресурси України складають єдиний земельний фонд держави, і вони належать до категорії земель незалежно від їх цільового призначення, господарського використання або особливостей правового режиму. Це означає, що всі землі підлягають державному регулюванню та управлінню, і їх використання повинно відповідати інтересам сталого розвитку та екологічної безпеки. З огляду на ці фактори, ефективне управління земельними ресурсами є ключовим для забезпечення економічної стабільності, продовольчої безпеки та охорони навколишнього середовища в Україні.

2.2. Формування ринку землі в Україні: реалії та перспективи.

Однією з найбільш вагомих проблем сьогодення української економіки є формування цивілізованого ринку землі. Україну виділяють в світі як країну, яка має вагомий аграрний потенціал через найбільші запаси чорноземів. Земля, - цей вагомий компонент продуктивних сил, досі не інтегрована до цивілізованого ринкового обміну. Доводиться констатувати, що процес становлення приватної

власності на землю в Україні набув зтяжного, невизначеного і скритого характеру. Належні умови для формування цивілізованого ринку землі в Україні поки що відсутні. Чергове запровадження в Україні мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення зумовлено нерегульованістю багатьох питань земельних відносин і несформованістю ринкової інфраструктури.

Ринок землі – сукупність відносин щодо взаємодії суб'єктів ринку економічного та юридично правового характеру в процесі обігу його об'єктів ринку, що мають на меті здійснювати регулювання питань: оренди, обміну, купівлі-продажу, застави, спадкування та дарування. Основні складові елементи ринку землі подано на рис. 2.2.



Рис. 2.2. Ринок землі

Проте, не можна говорити що ринок землі не функціонував до 2021 року, у цей період його існування мало так званий “сірий” характер і особливістю його роботи було саморегулювання, а не ринкові закони. За таких обставин у програші залишалися усі учасники такої взаємодії, продавець який отримував занижену

оціночну вартість ділянки і покупець, який не мав також юридичних прав розпоряджатися отриманою власністю.

Після набрання чинності Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» [6], тобто з 1 липня 2021 року в Україні запрацював ринок землі. Понад два роки потому, попри військові дії на території України, обміни земельними ділянками тривають і можна зробити певні висновки. Однак питання впровадження обігу сільськогосподарських земель є досить дискусійним та політизованим. Також важливо зазначити, що до набрання чинності закону обіг землі вже відбувався шляхом укладення заповітів, договорів міни та за допомогою інших правових конструкцій. Тому запровадження ринку землі та подальша його легалізація та виведення з «тіні» передбачає позитивні зміни в законодавчому полі. Однією з переваг ринку землі є те, що він сприяє економічному розвитку та дозволяє ефективніше використовувати земельні ресурси. За допомогою ринку землі власники можуть продати свою землю за кошти та використовувати її для розвитку власного бізнесу чи інвестицій. Це також може створити можливості для іноземних інвесторів сприяти розвитку сільського господарства та підвищенню продуктивності. А потенційна конкуренція між покупцями знизить вартість землі та зробить ринок більш доступним для нових сільськогосподарських підприємств та молодих фермерів. Це, зі свого боку, може призвести до збільшення кількості фермерських господарств і зростання сільськогосподарського виробництва.

Задля обходу мораторію, учасники ринку землі використовували інструменти-замінники, а саме довгострокові договори оренди та емфітевзису. Найзручнішим інструментом як для власника, так і для користувача земельної ділянки є договір емфітевзису. Договір емфітевзису – це договір за яким, власник земельної ділянки передає право володіння та користування нею землекористувачу для сільськогосподарських потреб [5]. Згідно з даними [7] у серпні 2019 року було укладено 111,6 тис договорів емфітевзису, що еквівалентно близько 497,3 тис. га, та і ще на 600 тис. га укладено договори

довгострокової оренди. Для створення сприятливих умов виходу ринку землі із “сірої” зони, урядом було запропоновано три етапи його становлення.

Перши етап (01.07.2021):

- купувати можуть лише громадяни України;
- не більше 100 га;
- обов’язковий безготівковий розрахунок;
- з числа сільськогосподарських земель приватної власності;

Другий етап (01.01.2024):

- купувати можуть фізичні та юридичні особи України;
- не більше 10000 га;
- банки можуть брати землі в заставу;
- з числа сільськогосподарських земель приватної власності.

Третій етап (01.01.2030)

- ціна не може бути меншою за нормативну грошову оцінку земельної ділянки;
- іноземці можуть купувати землю тільки після референдуму.

Під час першого етапу запровадження ринку землі (у перші 8 місяців роботи (до повномасштабного вторгнення 24.02.2022 р.)) він вийшов на показники 10-15 тис. угод на місяць, і в офіційному обігу перебувало 0,421% від загальної площі сільськогосподарських земель в Україні. Площа земель, за якими вже були зареєстровані угоди купівлі-продажу, становила 174 466 га (кількість угод – 72 276) [8].

Війна внесла свої корективи у функціонування ринку землі, в сторону скорочення укладених договорів купівлі-продажу (рис. 3). Згідно із даними сайту AgroPolit.com у 2022 році було укладено 23 178 договорів купівлі-продажу, тоді як за 5 місяців 2023 року – 14 605 договорів купівлі-продажу. Це становить 63% від загальної кількості 2022 року (в гектарах в 2022 69 478 га, а за 2023 рік продано 41 021 га, або 59% від загальних продажів 2022 року) [4].

За п’ять місяців 2023 року найбільше договорів з купівлі продажу земельних ділянок було укладено у Вінницькій (1341) та Хмельницькій (1623)

областях, а за об'ємом найбільше проданих земель – в Дніпропетровській (5940 га) та Полтавській (3912 га) областях [4]. Вартість сільськогосподарських земель практично не змінилася. Середня ціна земельної ділянки у 2022 році коливалася у межах 35- 40 тис. грн/га, то у другій половині 2023 року похибка ціни становить 38-43 тис. грн/га [4]. Необхідно розуміти, що ні максимальна, ні мінімальна ціни не відображають реальної картини на ринку землі, оскільки, необхідно враховувати вплив цілої низки факторів, а саме місця розташування наділу, розвиток інфраструктури на цій території, відстань від великих міст, а також віддаленість від прифронтових територій. Варто зазначити, що в доларовому еквіваленті через інфляцію, середня ціна майже не змінилася – приблизно 1100-1200 доларів США за гектар ріллі [4]. Що стосується впливу війни на ціну, то слід звернути увагу на втрачене зростання вартості (воно щорічно могло становити 5-10% у валютному еквіваленті), але наразі спостерігається “консервація” ціни, оскільки “нижньою межею” для транзакцій із землею сільськогосподарського призначення є її нормативна грошова оцінка. Порівняння даних за 5 місяців 2023 р. з 2022 роком, свідчать, що за цей період найбільше зменшилась середньозважена ціна за 1 га в Волинській області (з 35 тис. грн до 12 тис. грн) та Івано-Франківській області (з 99 тис. грн, до 45 тис. грн), а найбільше зросли в Львівській (58 тис. грн за 1 га +53%) та Херсонській (37 тис. грн +43%) [1]. Війна змінює географію ринку землі і ціну на неї, але попит на землі сільськогосподарського призначення продовжує зростати [2]. Відбувається це через релокацію підприємств та переміщення фермерських господарств із територій з високим рівнем замінування у більш безпечні регіони, оскільки інколи вигідніше інвестувати у землю в інших регіонах ніж розмінювати власні ділянки для відновлення виробництва.

На регіональному рівні найдорожчою у першій половині 2023 року була земля у Київській та Львівській областях [5], проте дана тенденція є закономірною, внаслідок активізації процесу урбанізації, і перспектива переведення земель у несільськогосподарське призначення значно вплинуло на коливання ціни. Найдорожчі землі комерційного призначення є Тернопільській

та Івано-Франківській обл., а найдешевша – у Волинській обл. Перебуваючи на порозі впровадження другого етапу впровадження Ринку землі (01.01.2024р.) варто акцентувати на чинниках, які стримують його розвиток (рис. 4). У 2024 році юридичні особи отримають доступ до ринку землі, не виключено, що ціна на землю від моменту відкриття ринку, як і прогнозувалося у довоєнний час, у деяких регіонах зросте до 40% [2].

Повномасштабне вторгнення російського агресора в Україну негативно вплинуло на український ринок землі сільськогосподарського призначення. У 2023 році ринок частково відновився, але щоденні обсяги торгів є нижчими, ніж до початку вторгнення. Важливо відзначити, що хоча війна змінила ландшафт і ціни на ринку землі, попит на землю сільськогосподарського призначення продовжує зростати. Це пов'язано з переміщенням компаній і ферм з регіонів з високим рівнем небезпеки в більш безпечні регіони, оскільки вигідніше інвестувати в землю в іншій місцевості, аніж вивозити власну власність для відновлення виробництва.

Окремим аспектом, який може вплинути на подальший процес розвитку ринку землі може стати створення механізму кредитування під заставу куплених земель сільськогосподарського призначення, які є одним з складових механізму ринкового середовища. Необхідно враховувати, що земля виступає основним активом у сільському господарстві, а відтак може створювати передумови для успішного розвитку малого підприємництва у цій царині.

Необхідно сформулювати спільну стратегію розвитку земельного ринку з урахуванням розвитку сільської місцевості, функціонування різних організаційно-правових форм господарювання, взаємодії органів держуправління та інвесторів. Це матиме позитивний вплив на усунення монополізму на земельному ринку зі сторони великих агрохолдингів, з яким не в змозі конкурувати малі та особисті господарства, через брак достатніх фінансових ресурсів та можливостей доступу до сучасних технологічно оновлених, а відтак дорогих способів обробки придбаної землі. Це матиме негативний вплив на розвиток сільських територій, внаслідок зменшення

залучення трудових ресурсів до технологічних процесів, а відтак і на демографічну ситуацію.

Розвиток ринку землі, безумовно, сприятиме формуванню земельних планів, тобто реєстрації в Державному земельному кадастрі. У довгостроковій перспективі ринок землі сприятиме економічному розвитку та продовольчій безпеці, а також надасть можливість власникам землі отримувати прибуток від продажу своєї власності. Тому важливо забезпечити контроль та регулювання ринку землі сільськогосподарського призначення з метою запобігання можливим ризикам та захисту національної безпеки й розвитку малих та середніх виробників сільськогосподарської продукції. В умовах євроінтеграції ефективні відносини власності мають бути налагоджені на національному рівні. Тобто потрібно створити нову модель землекористування, в якій співіснують інтереси всіх учасників ринку. Водночас дієздатність національної економіки є об'єктивною умовою, яка визначає необхідність створення ринку землі. Через військові дії на території України ринок землі сільськогосподарського призначення знову знаходиться в зародковому стані, де функціонують лише окремі елементи, особливо ринок оренди землі сільськогосподарського призначення. Зрозуміло, що функція вільного переміщення землі, особливо для сільськогосподарських цілей, має здійснюватися за певних умов. Це стабільність економічної сфери, яка, зокрема, сприяє збільшенню вартості ринку землі та є основою для збалансування інтересів власників землі з інтересами суб'єктів ринкової торгівлі. Земельна реформа є важливим кроком для розвитку аграрного сектору та загального економічного зростання країни. Це створює умови для підвищення інвестиційної привабливості й покращення ефективності виробництва. Однак такий процес вимагає ретельного планування та розгляду ризиків і недоліків. Для запобігання негативним наслідкам важливо створити ефективну систему управління землекористуванням та вжити заходів щодо забезпечення конкуренції на ринку землі та захисту прав та інтересів малого та середнього підприємництва. Тому, щоб принести максимальну користь

економіці та суспільству в цілому, важливо постійно обговорювати та вдосконалювати механізми реалізації земельної реформи.

Висновок до розділу 2

Управління земельними ресурсами є важливим аспектом забезпечення сталого розвитку економіки та соціальних процесів в Україні. Земля є стратегічно важливим ресурсом, і її ефективне використання має значний вплив на сільське господарство, екологію та інфраструктурний розвиток. В Україні існує складна багаторівнева система управління земельними ресурсами, що включає як органи державної влади, так і місцеві органи самоврядування. Важливу роль у цьому процесі відіграють законодавчі акти, зокрема Земельний кодекс, а також механізми ринкового регулювання, які дозволяють ефективно розподіляти землю через аукціони та торги. Проте існують проблеми, зокрема в законодавчому забезпеченні, недостатньому розвитку інфраструктури земельного ринку та екологічних порушеннях. У зв'язку з цим необхідно удосконалити механізми управління земельними ресурсами, покращити екологічну складову та збалансувати економічні інтереси з вимогами природоохоронної діяльності.

Ефективне управління земельними ресурсами є важливим аспектом сталого розвитку економіки та екології країни. Збалансоване використання земельних ресурсів, яке враховує як економічні, так і екологічні фактори, є необхідним для забезпечення їхнього довгострокового збереження та раціонального використання. Водночас, значну роль у цьому процесі відіграє вдосконалення правового регулювання земельних відносин, що дозволяє зменшити адміністративні бар'єри та забезпечити прозорість у сфері землеволодіння.

Одним із ключових напрямків є розширення цифровізації земельних кадастрів та використання геоінформаційних технологій для моніторингу і планування використання земель. Це дозволить значно підвищити ефективність управлінських рішень, а також знизити ризики, пов'язані з незаконним

використанням та монополізацією земель. Важливим є також удосконалення процесу реєстрації прав на землю, що дозволить забезпечити більшу прозорість та доступність інформації для громадян та бізнесу.

У зв'язку з інтеграцією України до міжнародних економічних та екологічних систем, необхідно проводити подальше реформування земельного законодавства, спрямоване на забезпечення гнучкості ринку землі та збереження природних ресурсів. Врахування екологічних аспектів у процесі управління земельними ресурсами стане важливим чинником для досягнення сталого розвитку національної економіки та збереження біорізноманіття.

РОЗДІЛ 3. ДОСЛІДЖЕННЯ ЕКОНОМІЧНИХ ІНСТРУМЕНТІВ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

3.1. Удосконалення економічного механізму аграрного сектору в Україні.

У контексті інноваційного розвитку аграрного сектора важливим аспектом є забезпечення ефективної взаємодії між державними органами, агропідприємствами та науковими установами. Це включає створення механізмів фінансування інноваційних проектів, підтримку наукових досліджень, які можуть бути адаптовані до реальних умов виробництва, а також впровадження новітніх технологій та методів у аграрну практику. Не менш важливим є розвиток інфраструктури, яка підтримує інноваційний розвиток, зокрема створення агропарків, центрів трансферу технологій та підприємницьких хабів. Такі інститути можуть стати основними осередками для реалізації нових ідей, а також для навчання та підвищення кваліфікації кадрів, що працюють у галузі.

Державна політика також повинна сприяти розвитку механізмів захисту прав інтелектуальної власності, що забезпечить можливості для комерціалізації інноваційних розробок, а також підтримувати програму удосконалення юридичних та економічних умов для бізнесу, що займається аграрною діяльністю. Крім того, необхідно створити ефективні канали для передачі знань і технологій між аграріями та іншими учасниками економічного процесу, зокрема через державні та приватні консалтингові служби. Важливою складовою є впровадження цифрових технологій для збирання, обробки та аналізу даних, що дозволить точніше визначати потреби ринку, прогнозувати зміну кліматичних умов та оптимізувати ресурси у процесі виробництва.

Розширення доступу до сучасних фінансових інструментів, таких як аграрні гранти, субсидії та пільгові кредити, може значно підвищити інвестиційну привабливість аграрного сектору та забезпечити його конкурентоспроможність на внутрішньому і міжнародному ринку.

Оптимізація економічного механізму аграрного сектору в Україні є важливим завданням для забезпечення стабільного розвитку сільського господарства, підвищення його ефективності та конкурентоспроможності як на внутрішньому, так і на зовнішньому ринках.

Основною метою оптимізації є збільшення продуктивності сільськогосподарського виробництва, скорочення витрат на його організацію, забезпечення екологічної стійкості та підвищення рівня життя сільського населення.

Для досягнення цієї мети необхідно зосередитись на таких напрямках як: реформування державної політики, залучення інвестицій, розвиток інфраструктури, сприяння аграрній кооперації та сталий розвиток.

Реформування державної підтримки аграрного сектору є одним із ключових напрямів підвищення ефективності сільського господарства в Україні. Головна мета такого реформування – забезпечення результативного та справедливого використання державних ресурсів для розвитку галузі, підтримка фермерів, особливо малих і середніх господарств, та стимулювання конкурентоспроможності української агропродукції.

Державна підтримка повинна бути орієнтована на досягнення конкретних результатів, таких як підвищення продуктивності, впровадження екологічно безпечних технологій, створення нових робочих місць у сільській місцевості. Для цього необхідно впровадити прозорий механізм розподілу бюджетних коштів, що виключатиме корупційні ризики та гарантуватиме рівний доступ для всіх аграріїв, які відповідають встановленим критеріям.

Особливу увагу слід приділити малим і середнім фермерським господарствам, які становлять основу аграрного сектору, але часто мають обмежений доступ до фінансових ресурсів. Державна підтримка може надаватися у формі дотацій, пільгових кредитів, грантів на розвиток, а також освітніх програм для фермерів. Ще одним важливим напрямом є запровадження механізмів страхування ризиків, пов'язаних із погодними умовами чи ринковими

коливаннями. Державне співфінансування страхових програм допоможе фермерам захистити свої врожаї та доходи від непередбачуваних втрат. Підтримка інновацій та модернізації також має стати пріоритетом. Фінансування впровадження нових технологій, автоматизації, цифрових рішень і органічного землеробства сприятиме підвищенню ефективності та екологічності сільського господарства. Податкові стимули є ще одним інструментом, який держава може використовувати для підтримки аграріїв. Надання пільг для фермерів, які інвестують у модернізацію своїх господарств, використовують енергоефективні технології чи займаються органічним землеробством, сприятиме сталому розвитку галузі.

Крім того, важливо розвивати кооперацію між фермерами, підтримуючи створення об'єднань для спільної переробки, зберігання чи реалізації продукції. Це допоможе малим господарствам краще адаптуватися до вимог ринку та ефективніше використовувати ресурси. Ефективність державної підтримки слід регулярно оцінювати через систему моніторингу, що дозволить коригувати програми у разі потреби. Реформування державної підтримки забезпечить підвищення конкурентоспроможності українського сільського господарства, сприятиме економічній стабільності аграрного сектору, зростанню добробуту сільського населення та створить умови для сталого розвитку сільських територій.

Залучення інвестицій в аграрний сектор України є стратегічно важливим для забезпечення його розвитку та модернізації. Інвестиції сприяють впровадженню сучасних технологій, розширенню виробничих потужностей, створенню нових робочих місць і підвищенню конкурентоспроможності української аграрної продукції на світовому ринку. Першочерговим завданням є створення сприятливого інвестиційного клімату. Це передбачає забезпечення політичної та економічної стабільності, спрощення бюрократичних процедур, зниження регуляторних бар'єрів і гарантію правового захисту для інвесторів. Інвестиційне середовище повинно бути прозорим, а правила гри – зрозумілими та передбачуваними. Одним із важливих інструментів залучення інвестицій є

розвиток державно-приватного партнерства (ДПП). Цей механізм дозволяє державі та приватним інвесторам об'єднувати ресурси для реалізації масштабних проектів, таких як модернізація транспортної інфраструктури, будівництво логістичних центрів чи впровадження сучасних зрошувальних систем.

Також важливо стимулювати інвестиції у переробну галузь. Будівництво та модернізація підприємств із переробки сільськогосподарської продукції допоможуть створювати продукти з високою доданою вартістю, збільшувати експортний потенціал і скорочувати залежність від експорту сировини. Особливу увагу слід приділяти інноваціям і технологіям. Інвестори, які вкладають кошти у впровадження автоматизованих систем, використання дронів, штучного інтелекту та органічного землеробства, мають отримувати пільги та доступ до державних грантових програм. Для підтримки інвесторів держава може запровадити пільгове кредитування та спеціальні фонди, які допомагатимуть покривати частину ризиків, пов'язаних із капіталовкладеннями. Також слід створювати спеціальні економічні зони (СЕЗ) із пільговими умовами оподаткування та спрощеними митними процедурами, щоб залучати капітал у регіони з високим аграрним потенціалом.

Не менш важливим є міжнародне співробітництво. Участь у грантових програмах, залучення коштів від Світового банку, Європейського банку реконструкції та розвитку чи інших міжнародних організацій дозволить реалізовувати стратегічні проекти в аграрній сфері. Для підвищення довіри інвесторів варто забезпечити прозорість усіх інвестиційних процесів. Це можна зробити через створення онлайн-платформ, які надаватимуть інформацію про інвестиційні можливості, доступні проекти та умови співпраці.

Залучення інвестицій допоможе модернізувати аграрний сектор, підвищити його ефективність, розширити експортний потенціал України та забезпечити сталий розвиток сільських територій. Інвестиції стануть основою для створення сучасного, інноваційного та конкурентоспроможного аграрного виробництва, здатного відповідати викликам глобального ринку.

Цифровізація аграрного сектору України є одним із ключових напрямів його модернізації та розвитку. Вона спрямована на впровадження сучасних технологій, які дозволяють підвищити ефективність виробництва, зменшити витрати та забезпечити конкурентоспроможність сільськогосподарської продукції як на внутрішньому, так і на міжнародному ринку. Одним із важливих аспектів цифровізації є використання інновацій для збору, аналізу та управління даними. Це включає застосування автоматизованих систем, які спрощують управлінські процеси, а також дають можливість приймати обґрунтовані рішення на основі аналізу реальних показників. Наприклад, датчики та інтернет речей дозволяють контролювати стан ґрунту, вологість, температуру повітря, а також своєчасно виявляти загрози, такі як шкідники чи несприятливі погодні умови. Використання дронів і супутникового моніторингу надає змогу фермерам в реальному часі оцінювати стан полів, визначати потребу у внесенні добрив або зрошенні, що знижує витрати і підвищує врожайність. Цифрові платформи допомагають аграріям налагоджувати комунікацію з партнерами, споживачами та постачальниками, відкриваючи доступ до нових ринків збуту. Особливу увагу приділяють застосуванню технологій великих даних і штучного інтелекту. Це дозволяє прогнозувати врожаї, оцінювати ризики, пов'язані з кліматичними умовами, а також аналізувати ринкові тренди для максимально ефективного планування. Водночас блокчейн забезпечує прозорість ланцюгів постачання, гарантує дотримання стандартів якості та дозволяє споживачам відстежувати походження продукції.

Розвиток цифрових навичок серед фермерів також є важливою складовою цифровізації. Доступ до навчальних програм і технічної підтримки дозволяє аграріям швидко освоювати нові технології та інтегрувати їх у повсякденну роботу.

Цифровізація сприяє зменшенню залежності від людського фактора, підвищує ефективність управління ресурсами та дозволяє українському аграрному сектору відповідати глобальним викликам. Це шлях до створення інноваційного, екологічно безпечного та економічно сталого сільського

господарства, здатного інтегруватися у світові ринки та зміцнити позиції України як провідного аграрного виробника.

Розвиток інфраструктури є критично важливим елементом підвищення ефективності аграрного сектору України. Сучасна інфраструктура забезпечує належні умови для транспортування, зберігання, переробки та реалізації сільськогосподарської продукції, що сприяє зменшенню втрат, покращенню якості товарів і збільшенню прибутків агровиробників. Належна транспортна мережа є основою логістичних процесів у сільському господарстві. Розбудова та модернізація автомобільних і залізничних шляхів, що з'єднують аграрні регіони з основними ринками збуту й експортними терміналами, дозволяє зменшити витрати на перевезення продукції. Також важливим є розвиток портової інфраструктури, яка грає ключову роль у забезпеченні конкурентоспроможності українського агроекспорту на світових ринках. Складська інфраструктура є ще одним важливим напрямом. Будівництво та модернізація зерноскладів, елеваторів, холодильних складів і логістичних центрів дозволяють забезпечити належні умови для зберігання продукції. Це допомагає мінімізувати втрати та зберегти якість, особливо для швидкопсувних товарів. Окремої уваги потребує розвиток системи зрошення, особливо в південних регіонах країни, які часто страждають від посухи. Інвестиції в зрошувальні системи забезпечують стабільність врожаїв і підвищують продуктивність земель. Водночас модернізація енергетичної інфраструктури, зокрема розвиток відновлюваних джерел енергії, сприяє зниженню витрат на енергоносії та підвищенню екологічності аграрного виробництва.

Також важливим є доступ до цифрової інфраструктури, яка створює умови для впровадження інновацій у сільське господарство. Розвиток інтернет-покриття у сільській місцевості дозволяє аграріям використовувати сучасні технології, такі як автоматизовані системи управління, цифрові платформи та інструменти аналізу даних.

Загалом розвиток аграрної інфраструктури є фундаментом для сталого зростання галузі. Він дозволяє мінімізувати витрати, підвищити ефективність і

створити сприятливі умови для інтеграції українського аграрного сектору у глобальні ланцюги постачання.

Сприяння аграрній кооперації є важливим елементом розвитку сільського господарства України, оскільки дозволяє малим і середнім фермерським господарствам об'єднувати свої ресурси, отримуючи доступ до більш вигідних умов для ведення бізнесу. Аграрна кооперація сприяє ефективному використанню ресурсів, зниженню витрат і збільшенню продуктивності, а також покращує конкурентоспроможність на ринку.

Основною перевагою аграрної кооперації є об'єднання фермерів для спільного виробництва, переробки та збуту продукції. Завдяки кооперації фермери можуть об'єднувати свої потужності, знижувати витрати на закупівлю насіння, добрив, техніки та інших ресурсів, отримуючи значно більші обсяги товарів за нижчими цінами. Це також дозволяє знижувати витрати на транспортування та збут продукції, оскільки кооперативи можуть об'єднувати великі партії товарів, що робить їх більш конкурентоспроможними на ринку. Кооперація також дає змогу фермерам отримати доступ до нових технологій та інновацій, завдяки спільному використанню спеціалізованих засобів виробництва та техніки. Крім того, кооперативи можуть надавати своїм членам послуги з навчання, консалтингу та технічної підтримки, що підвищує рівень виробництва та дозволяє оптимізувати управлінські процеси.

Аграрні кооперативи також створюють можливості для переробки сільськогосподарської продукції, що додає додану вартість і відкриває нові ринки збуту. Важливим аспектом є те, що кооперація дозволяє отримати доступ до фінансових ресурсів на більш вигідних умовах, що допомагає фермерам втілювати інвестиційні проекти та модернізувати своє виробництво.

На державному рівні сприяння аграрній кооперації передбачає створення сприятливих умов для її розвитку, зокрема через надання фінансових та податкових пільг, а також забезпечення доступу до консультацій та інформаційної підтримки. Створення сприятливої правової та інституційної бази для кооперації дозволяє малим і середнім господарствам більш ефективно

співпрацювати та долати економічні та організаційні труднощі, які вони можуть зустрічати поодиночі. Отже, аграрна кооперація є ключем до підвищення ефективності та сталого розвитку сільського господарства, забезпечуючи фермерам доступ до ресурсів, технологій та ринків, а також сприяючи економічному зростанню та соціальній стабільності в сільських районах України.

Сталий розвиток аграрного сектору України є важливим аспектом для забезпечення не лише економічного, але й екологічного та соціального добробуту на довгострокову перспективу. Це концепція, яка передбачає оптимальне поєднання економічного зростання, соціальної справедливості та охорони навколишнього середовища, що дає можливість забезпечити продовольчу безпеку країни, зберігаючи природні ресурси для майбутніх поколінь. У аграрному секторі сталий розвиток передбачає впровадження ресурсозберігаючих технологій, мінімізацію негативного впливу на навколишнє середовище та підвищення ефективності використання природних ресурсів. Це включає в себе впровадження інноваційних методів землеробства, таких як точне землеробство, яке дозволяє знижувати витрати на добрива, воду та інші ресурси, а також зменшує рівень забруднення ґрунтів і водних ресурсів. Однією з основних складових сталого розвитку є збереження біорізноманіття. В Україні важливим аспектом є збереження родючих земель, оскільки неправильне землекористування може призвести до деградації ґрунтів, зниження їх родючості та втрати агрономічної продуктивності. Для цього необхідно застосовувати методи органічного землеробства, зменшення використання хімічних добрив і пестицидів, а також відновлення екосистем через лісові і агролісові проекти.

Соціальна складова сталого розвитку полягає у забезпеченні рівного доступу до ресурсів і можливостей для всіх учасників аграрного сектору, зокрема для малих фермерів і жінок, а також у забезпеченні гідних умов праці та справедливих умов працевлаштування в сільських районах. Сталий розвиток передбачає також інвестиції в освіту і підвищення кваліфікації працівників аграрного сектору, що дозволяє підвищити ефективність виробництва і

забезпечити їхній соціальний захист. Крім того, сталий розвиток передбачає ефективне використання відновлюваних джерел енергії, зокрема використання біоенергії, сонячних і вітрових установок для зменшення залежності аграрного сектору від традиційних енергоносіїв і зниження впливу на зміну клімату.

На рівні державної політики сталий розвиток аграрного сектору вимагає розробки і впровадження комплексної стратегії, яка враховує потреби екології, економіки та соціального розвитку. Це включає заходи з підтримки енергоефективних технологій, просування екологічних ініціатив, а також стимулювання сталого землеробства та виробництва продуктів, які відповідають міжнародним стандартам якості та екологічної безпеки. Таким чином, сталий розвиток аграрного сектору України є необхідною умовою для забезпечення його конкурентоспроможності, збереження природних ресурсів та покращення соціальних умов життя в сільських регіонах, що в цілому сприяє сталому економічному зростанню та благополуччю країни.

Проте реалізація цих заходів стикається з певними перешкодами. Серед них можна виокремити недосконалість земельної реформи, високу залежність від кліматичних умов, недостатню державну підтримку аграрної науки та низький рівень платоспроможності сільгоспвиробників.

Очікуваними результатами оптимізації є підвищення обсягів виробництва сільськогосподарської продукції, її якості, розширення експорту та зміцнення позицій України на міжнародних ринках. Крім того, це сприятиме розвитку сільських територій, створенню нових робочих місць і забезпеченню соціальної стабільності в аграрному секторі.

Загалом оптимізація економічного механізму аграрного сектору є комплексним і тривалим процесом, який потребує узгоджених дій держави, бізнесу та наукової спільноти для досягнення сталого розвитку галузі.

3.2. Механізми ринкового регулювання земельних відносин

Механізми ринкового регулювання забезпечують координацію дій учасників ринку через взаємодію попиту, пропозиції та ціноутворення. Вони

відіграють важливу роль у формуванні ефективного розподілу ресурсів, а аукціони та купівля-продаж землі є яскравими прикладами таких інструментів.

Аукціони представляють собою відкритий процес, у якому ціна товару чи послуги формується через змагання між учасниками. Це сприяє прозорості, створює конкурентні умови та дозволяє досягти максимальної вигоди для продавця. Наприклад, у ході торгів учасники поступово підвищують ставки, що дає змогу визначити реальну ринкову ціну. Аукціони також часто використовуються для продажу державного чи муніципального майна, включаючи земельні ділянки, що забезпечує справедливість і відкритість процедури.

Аукціон – це форма торгів, де товар або послуга продаються тому, хто запропонує найвищу ціну.

При купівлі-продажі землі аукціони забезпечують:

- прозорість – усі учасники бачать початкову ціну та подальші ставки, що унеможлиблює маніпуляції;
- конкуренцію – завдяки відкритому змагання ціна на землю визначається ринком, що сприяє її ефективному розподілу;
- ефективність – аукціони дозволяють швидко та точно визначити ринкову вартість земельної ділянки.

Основні типи аукціонів відображені в таблиці 3.1.

Таблиця 3.1.

Типи аукціонів

Тип аукціону	Опис	Переваги	Недоліки
Англійський аукціон	Ціна поступово зростає доти, доки залишиться лише один покупець.	Простий і зрозумілий механізм, висока конкуренція.	Можливість затягування торгів.
Голландський аукціон	Ціна поступово знижується, доки хтось не погодиться купити за поточною ціною.	Швидкий, але може призвести до продажу за заниженою ціною.	Не всі учасники можуть встигнути зробити ставку.

Перший ціновий запечатаний аукціон	Учасники подають письмові ставки в закритих конвертах. Перемагає той, хто запропонував найбільшу ціну.	Учасники не впливають один на одного, знижується ризик "війни ставок".	Немає динаміки торгів, учасники можуть недооцінити об'єкт.
Другий ціновий запечатаний аукціон	Учасники подають письмові ставки в закритих конвертах. Перемагає той, хто запропонував найбільшу ціну, але платить ціну, запропоновану наступним найвищим учасником.	Стимулює учасників до більш реалістичних ставок.	Можливість учасників занижувати ставки.

Джерело:

Земельні аукціони є важливим інструментом для ефективного управління земельними ресурсами. Вони передбачають проведення публічних торгів, під час яких зацікавлені учасники змагаються за право володіння або оренди земельної ділянки, пропонуючи найвищу ціну. Основною метою таких аукціонів є забезпечення прозорості у процесі передачі землі, отримання максимальної економічної вигоди для держави чи місцевих громад, а також сприяння розвитку конкурентного середовища на земельному ринку.

У процесі організації аукціону земельні ділянки проходять детальну оцінку, визначається їхня стартова ціна, яка зазвичай встановлюється на основі нормативної грошової оцінки. Потім організатор торгів публікує інформацію про земельний аукціон, включно з умовами участі, характеристиками ділянок і датою проведення торгів. Усі зацікавлені учасники мають можливість зареєструватися, внести гарантійний внесок і брати участь у торгах.

Сам процес аукціону відбувається у відкритому форматі: учасники роблять ставки, поступово підвищуючи ціну. Переможцем стає той, хто запропонував найбільшу суму. Після завершення торгів із переможцем підписується договір купівлі-продажу чи оренди земельної ділянки.

Земельні аукціони мають значний вплив на розвиток економіки регіонів. Наприклад, у період із 2022 по 2023 роки в Україні через земельні аукціони було реалізовано понад 1700 земельних ділянок із загальною площею майже 12,5 тисяч гектарів. Надходження від продажу прав на оренду склали понад 1,7 мільярда гривень. Найактивнішими регіонами стали Одеська, Львівська,

Кіровоградська та Черкаська області, де від торгів було отримано найбільші доходи (табл. 3.2.).

Окрім економічної вигоди, аукціони сприяють раціональному використанню земельних ресурсів, залученню інвестицій у сільське господарство, а також формуванню прозорого ринку землі.

Таблиця 3.2.

Проведення земельних торгів з продажу прав оренди на земельні ділянки за 2022 рік

Регіон	Кількість земельних ділянок	Площа земельної ділянки, Га	Нормативна грошова оцінка, тис. грн.	Стартовий розмір річної орендної плати, тис. грн.	Надходження (дохід) від продажу прав на оренду земельних ділянок, тис. грн.	% від НГО
Вінницька область	93	639,0324	23099,6	2402,2	8134,5	35,21
Волинська область	107	976,0022	39899,7	3698,4	8378,2	21,00
Житомирська область	58	663,0525	21395,6	1541,4	6607,2	30,88
Закарпатська область	14	36,283	14507	1121,8	1953,2	13,46
Івано-Франківська область	86	511,2641	38111,7	1934,5	7667,3	20,12
Київська область	40	168,4683	7067,9	1215,2	3650,6	51,65
Кіровоградська область	122	951,7726	45651,9	3896,5	12322,2	26,99
Львівська область	125	1025,4743	131267	5143,9	17765,4	13,53
Миколаївська область	28	267,8338	12056,9	1052,9	2291,6	19,01

Одеська область	243	2655,8708	130994	10188	34490,3	26,33
Полтавська область	127	758,1279	70077,2	3283,5	13846,8	19,76
Рівненська область	89	581,609	28624,7	1664,9	6707,5	23,43
Сумська область	118	690,2198	13694	1512	9137,6	66,73
Тернопільська область	108	553,3613	48078,8	2522	9318,2	19,38
Харківська область	37	221,7394	6660,9	657,6	3041,2	45,66
Херсонська область	35	219,8215	5343,2	608	1141,7	21,37
Хмельницька область	59	397,9885	106850,3	4049,9	6759,1	6,33
Черкаська область	148	621,1391	43198,1	2904,6	11873	27,49
Чернівецька область	22	65,4162	14797,5	1295,8	2561,6	17,31
Чернігівська область	46	493,2462	26954,9	2706,9	6599	24,48
Всього	1705	12497,723	828330,9	53400	174246,2	530,12

Земельні аукціони є важливим інструментом ефективного управління земельними ресурсами. У період з 2022 по 2023 роки в Україні було реалізовано права оренди на 1705 земельних ділянок загальною площею 12 497,7 гектарів. Загальна нормативна грошова оцінка цих земель склала 828,3 мільйона гривень. За підсумками торгів стартовий розмір річної орендної плати перевищив 53 мільйони гривень, а доходи від реалізації прав оренди досягли 1,7 мільярда гривень.

Найбільшу кількість земельних ділянок виставили на аукціони у Львівській (125), Одеській (243), Кіровоградській (122) та Черкаській (148) областях. Найбільші площі ділянок було запропоновано в Одеській області — понад 2,6 тисяч гектарів, що значно перевищує показники інших регіонів.

Доходи від продажу прав оренди значною мірою перевищували стартові ціни. Наприклад, у Вінницькій області надходження від аукціонів становили 8,1 мільйона гривень, що дорівнює 35,21% від нормативної грошової оцінки. У Сумській області цей показник досяг 66,73%, що стало одним із найвищих у країні.

Регіони також відзначалися різним рівнем доходів від торгів. Одеська область отримала найбільший дохід — понад 34 мільйони гривень, за нею слідує Львівська та Кіровоградська області. Водночас у Закарпатській області спостерігався найнижчий показник — близько 1,9 мільйона гривень.

Ці дані свідчать про ефективність земельних аукціонів як механізму наповнення місцевих бюджетів, раціонального використання земельних ресурсів і стимулювання економічного розвитку регіонів.

Купівля-продаж землі є ключовим елементом функціонування земельного ринку. У цьому випадку земля виступає як об'єкт власності, який можна вільно продавати, купувати або орендувати. Ціна землі формується залежно від її розташування, призначення, наявності інфраструктури та інших факторів. У сучасних умовах цей процес нерідко регулюється державою, яка встановлює певні правила і обмеження, наприклад, щодо продажу землі іноземцям чи максимального розміру ділянки у власності однієї особи.

Особливої уваги заслуговує взаємозв'язок аукціонів і ринку землі. Аукціони часто стають основним способом реалізації земельних ділянок, що дозволяє досягти прозорості і справедливості угод. Такий підхід зручний для продажу державних земель чи торгів, орієнтованих на забудовників. Таким чином, ринкові механізми не лише сприяють ефективному розподілу ресурсів, але й забезпечують прозорість економічних процесів, хоча і вимагають надійного державного контролю для запобігання зловживанням.

Земельний фонд Тернопільської області складає 1382,4 тис. га, з яких 76% (1046,2 тис. га) займають сільськогосподарські угіддя, що свідчить про високий рівень сільськогосподарського освоєння земель. Серед сільськогосподарських угідь 62% (856,4 тис. га) припадає на орні землі, які постійно обробляються для посівів (табл. 3.3.).

Загалом сільськогосподарські підприємства використовують 33% території (460,5 тис. га), громадяни – 39% (545,8 тис. га), лісгосподарські підприємства – 11% (151,2 тис. га), а інші землекористувачі займають 17% (224,9 тис. га), з яких 181,1 тис. га — це державні землі, які не передані в користування (рис.3.1.)

Таблиця 3.3.

Розподіл земельного фонду Тернопільської області

Категорія земель	Площа, тис. га	Частка, %
Загальна площа	1382,4	100
Сільськогосподарські угіддя	1046,2	76
Орні землі	856,4	62
Територія, що використовується:		
Сільськогосподарськими підприємствами	460,5	33
Громадянами	545,8	39
Лісгосподарськими підприємствами	151,2	11
Іншими землекористувачами	224,9	17
Землі державної власності	181,1	-

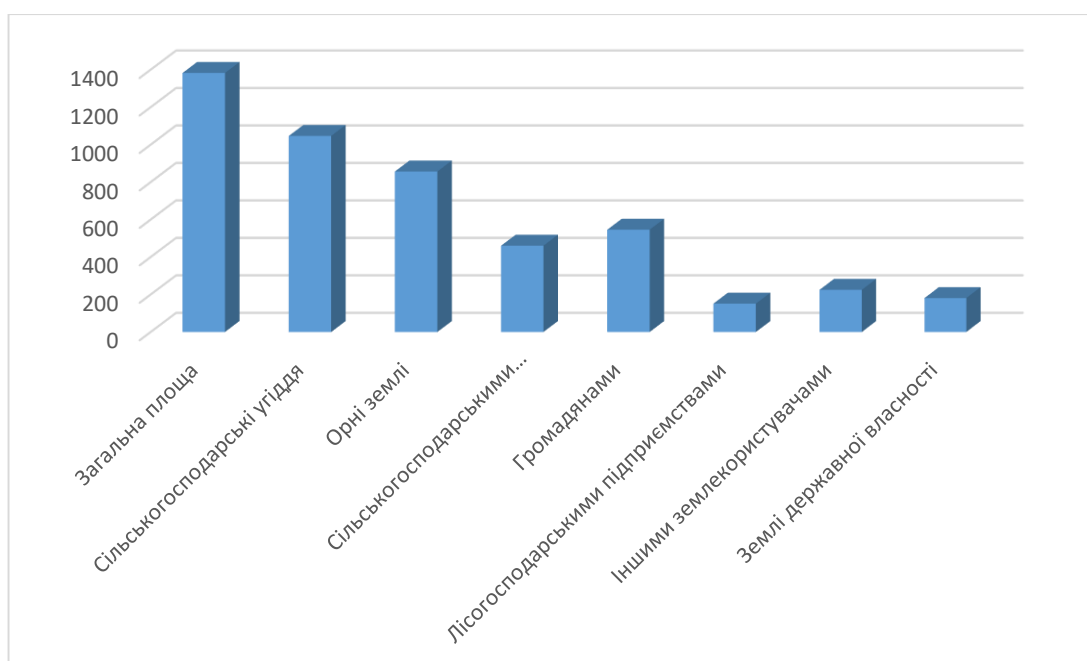


Рис.3.1. Розподіл земельного фонду Тернопільської області

Станом на жовтня 2022 року в області було укладено 269,1 тисяч договорів оренди, з яких 143,3 тис. (53,3%) — з іншими суб'єктами господарювання, 97,1 тис. (36%) — з власниками паїв або їх правонаступниками, і 28,7 тис. (10,7%) — з фермерськими господарствами. Щодо термінів оренди, 10,5% договорів укладено на більше ніж 10 років, 56% — на 8-10 років, 11,4% — на 7 років і 22,1% — на менший термін (табл.3.4.).

Таблиця 3.4.

Укладання договорів оренди земель у Тернопільській області

Категорія	Кількість договорів, тис.	Частка, %
Загальна кількість договорів	269,1	100
З іншими суб'єктами господарювання	143,3	53,3
З господарствами (пай або правонаступники)	97,1	36
З фермерськими господарствами	28,7	10,7
Термін дії договорів:		
Більше 10 років	-	10,5
8-10 років	-	56
На 7 років	-	11,4
До 7 років	-	22,1

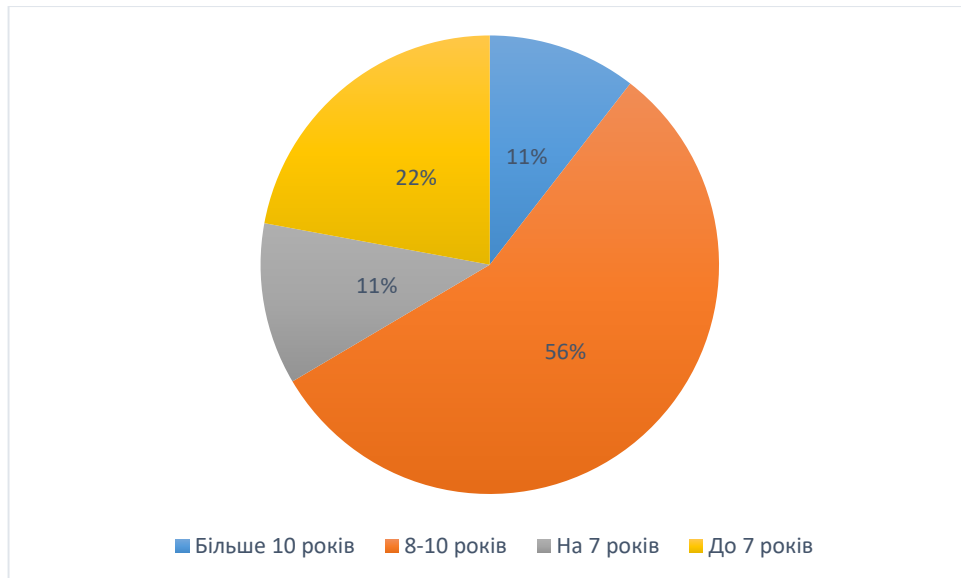


Рис 3.2. Розподіл договорів оренди за термінами

Площа земельних часток (паїв), переданих в оренду, складає 483,8 тис. га, що становить 71,4% усіх розпайованих земель (677,9 тис. га) (табл.3.5.). Згідно з Указом Президента України, орендна плата повинна бути не менше 3% від нормативної грошової оцінки земельних ділянок. З метою підвищення орендної плати, органи Держгеокадастру проводять роз'яснювальну роботу серед орендарів та орендодавців щодо змін у договорах оренди.

Таблиця 3.5.

Оренда земельних паїв

Показник	Значення
Загальна площа розпайованих земель, тис. га	677,9
Площа орендованих земельних паїв, тис. га	483,8
Частка орендованих паїв, %	71,4
Договори оренди паїв з орендною платою 3%	201,4 тис. (74,8% загальної)
Договори оренди паїв з орендною платою 4-7%	35,5 тис.
Середній розмір орендної плати за 1 га, грн	656

Моніторинг орендної плати показав, що в області укладено 35,5 тис. договорів з орендною платою 4-7% та 201,4 тис. договорів з платою 3% від нормативної грошової оцінки. Найбільше таких договорів укладено в Борщівському, Гусятинському та інших районах. Всього в Тернопільській області укладено 32,3 тис. договорів, де орендна плата становить до 3%.

Виплата орендної плати здійснюється після збору врожаю. Загальна сума сплаченої орендної плати на 2022 рік становить 147,4 млн гривень (46% від загальної суми). Більшість орендної плати (70,6%) сплачується натуральною формою, переважно зерном, але в деяких районах існує також грошова форма сплати. Середній розмір орендної плати за 1 га по області складає 656 гривень, з варіацією залежно від району. Найнижчі ставки оренди зафіксовані в Борщівському та Зборівському районах, а найвищі — в Бережанському та Гусятинському районах (рис. 3.3.).

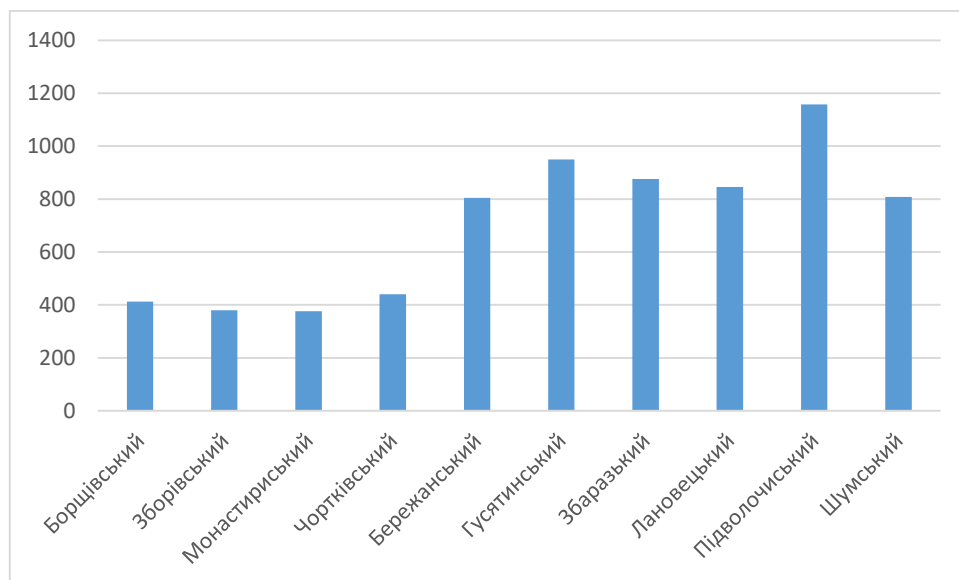


Рис.3.3. Розмір орендної плати по районах

Земельний фонд Тернопільської області характеризується значним потенціалом для розвитку сільськогосподарського виробництва, адже понад 76% його площі складають сільськогосподарські угіддя, з яких більша частина займають орні землі. Це свідчить про високий рівень сільськогосподарського

освоєння та ефективного використання земельних ресурсів у регіоні. Серед земельних користувачів велика частка належить громадянам, що свідчить про важливу роль приватних осіб у веденні сільського господарства.

Динаміка укладання договорів оренди вказує на активну оренду земельних паїв, що підтверджує популярність цього механізму серед власників земель. Майже 72% усіх розпайованих земель знаходяться в оренді, а середній розмір орендної плати складає 656 гривень за гектар, що є важливим показником для економічної стабільності регіону. Однак різниця в орендних ставках серед районів області (від 376 до 1158 гривень) вказує на значну територіальну диференціацію у рівні орендних платежів, що може бути пов'язано з різними економічними умовами та потенціалом земель в окремих районах.

Серед факторів, що впливають на розмір орендної плати, важливим є підвищення відсоткової ставки оренди, яке реалізується в рамках роз'яснювальної роботи з орендарями та орендодавцями. Внесення змін до договорів оренди для підвищення орендної плати відображає прагнення до більш справедливого та економічно обґрунтованого використання земельних ресурсів.

Проте, незважаючи на позитивні тенденції, важливо звернути увагу на високий рівень відмов у задоволенні клопотань щодо оформлення прав на земельні ділянки державної власності. Це може свідчити про певні адміністративні чи правові бар'єри, які ускладнюють доступ до земель для потенційних користувачів. Для покращення ситуації потрібно посилити співпрацю між органами влади, орендарями та землевласниками з метою вдосконалення процедур передачі земель в оренду та забезпечення більш рівномірного доступу до земельних ресурсів.

Загалом, земельний ринок Тернопільської області продовжує розвиватися, однак потребує вдосконалення механізмів управління земельними ресурсами, оптимізації орендних ставок і покращення доступу до земель для різних категорій користувачів. Врахування цих факторів сприятиме підвищенню ефективності використання земель, забезпеченню стабільного доходу для орендодавців і покращенню соціально-економічної ситуації в області.

Висновок до розділу 3

Оптимізація економічного механізму аграрного сектору України включає реформування державної підтримки, залучення інвестицій, цифровізацію, розвиток інфраструктури, аграрну кооперацію та сталий розвиток. Ці напрямки сприяють підвищенню ефективності сільськогосподарського виробництва, зниженню витрат і покращенню конкурентоспроможності. Цифрові технології та інновації дозволяють оптимізувати управління, а розвиток інфраструктури і кооперації полегшує доступ до ресурсів і ринків. Сталий розвиток поєднує економічні, соціальні та екологічні аспекти, забезпечуючи довгострокову продовольчу безпеку та збереження природних ресурсів.

Розглянуто земельний фонд Тернопільської області, особливості укладання орендних договорів і проведення земельних торгів. Зазначено, що область має великий потенціал для сільськогосподарського використання, проте існують значні відмінності в орендних ставках між районами. Водночас проводиться робота з підвищення орендної плати та зміни умов договорів, що може покращити ефективність використання земель. Важливим є також оптимізація процедур доступу до земель для різних категорій користувачів.

ВИСНОВКИ

Земельні відносини в Україні мають стратегічне значення для розвитку аграрного сектору та забезпечення продовольчої безпеки. Враховуючи обмеженість та незамінність землі як ресурсу, важливо запровадити інноваційні технології, що дозволяють підвищити врожайність без шкоди для навколишнього середовища. Крім того, важливим напрямом є вдосконалення державної політики у галузі охорони земель та створення економічних механізмів, які стимулюють сталий розвиток землеволодіння і землекористування, зокрема через податкові пільги та субсидії для власників земель, які займаються екологічно безпечним землеробством.

Загалом, для досягнення ефективного регулювання земельних відносин в Україні необхідно розробити та впровадити комплексні економічні, екологічні та соціальні інструменти, які б забезпечували не лише економічну вигоду, а й охорону природних ресурсів. У цьому контексті важливим є підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва через використання сучасних агротехнологій, а також забезпечення належного контролю за використанням земельних ресурсів. Тільки через цілісне та збалансоване управління земельними відносинами можна досягти сталого розвитку аграрного сектору, збереження екологічної рівноваги та забезпечення продовольчої безпеки країни.

Регулювання земельних відносин є важливим аспектом економічного розвитку кожної країни, адже земля є основним ресурсом для сільського господарства, будівництва та промисловості. Міжнародний досвід показує, що різні країни застосовують різні підходи в управлінні земельними ресурсами, відзначаючись унікальними системами власності та контролю.

У США більшість земель належить приватним особам, і регулювання здійснюється через ринкові механізми. У Європейському Союзі застосовують комплексний підхід, де роль держави і ринку змінюється залежно від країни. У країнах, таких як Китай, земля перебуває в державній власності, і її використання надається в оренду або в короткострокові права для приватних осіб і компаній.

Досвід таких країн, як Австралія, Латинська Америка та Африка, демонструє різноманітні стратегії реформ в аграрному секторі, що включають використання технологій для покращення земельного обліку та вдосконалення земельних кадастрів. Порівняльний аналіз земельних відносин дозволяє визначити оптимальні підходи для кожної країни, виходячи з її економічних і соціальних умов.

Управління земельними ресурсами є важливим аспектом забезпечення сталого розвитку економіки та соціальних процесів в Україні. Земля є стратегічно важливим ресурсом, і її ефективне використання має значний вплив на сільське господарство, екологію та інфраструктурний розвиток. В Україні існує складна багаторівнева система управління земельними ресурсами, що включає як органи державної влади, так і місцеві органи самоврядування. Важливу роль у цьому процесі відіграють законодавчі акти, зокрема Земельний кодекс, а також механізми ринкового регулювання, які дозволяють ефективно розподіляти землю через аукціони та торги. Проте існують проблеми, зокрема в законодавчому забезпеченні, недостатньому розвитку інфраструктури земельного ринку та екологічних порушеннях. У зв'язку з цим необхідно удосконалити механізми управління земельними ресурсами, покращити екологічну складову та збалансувати економічні інтереси з вимогами природоохоронної діяльності.

Ефективне управління земельними ресурсами є важливим аспектом сталого розвитку економіки та екології країни. Збалансоване використання земельних ресурсів, яке враховує як економічні, так і екологічні фактори, є необхідним для забезпечення їхнього довгострокового збереження та раціонального використання. Водночас, значну роль у цьому процесі відіграє вдосконалення правового регулювання земельних відносин, що дозволяє зменшити адміністративні бар'єри та забезпечити прозорість у сфері землеволодіння.

Одним із ключових напрямків є розширення цифровізації земельних кадастрів та використання геоінформаційних технологій для моніторингу і

планування використання земель. Це дозволить значно підвищити ефективність управлінських рішень, а також знизити ризики, пов'язані з незаконним використанням та монополізацією земель. Важливим є також удосконалення процесу реєстрації прав на землю, що дозволить забезпечити більшу прозорість та доступність інформації для громадян та бізнесу.

У зв'язку з інтеграцією України до міжнародних економічних та екологічних систем, необхідно проводити подальше реформування земельного законодавства, спрямоване на забезпечення гнучкості ринку землі та збереження природних ресурсів. Врахування екологічних аспектів у процесі управління земельними ресурсами стане важливим чинником для досягнення сталого розвитку національної економіки та збереження біорізноманіття.

Оптимізація економічного механізму аграрного сектору України включає реформування державної підтримки, залучення інвестицій, цифровізацію, розвиток інфраструктури, аграрну кооперацію та сталий розвиток. Ці напрямки сприяють підвищенню ефективності сільськогосподарського виробництва, зниженню витрат і покращенню конкурентоспроможності. Цифрові технології та інновації дозволяють оптимізувати управління, а розвиток інфраструктури і кооперації полегшує доступ до ресурсів і ринків. Сталий розвиток поєднує економічні, соціальні та екологічні аспекти, забезпечуючи довгострокову продовольчу безпеку та збереження природних ресурсів.

Розглянуто земельний фонд Тернопільської області, особливості укладання орендних договорів і проведення земельних торгів. Зазначено, що область має великий потенціал для сільськогосподарського використання, проте існують значні відмінності в орендних ставках між районами. Водночас проводиться робота з підвищення орендної плати та зміни умов договорів, що може покращити ефективність використання земель. Важливим є також оптимізація процедур доступу до земель для різних категорій користувачів.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Височанська М.Я. Організаційно-економічні механізми еколого-економічних засад розвитку аграрного сектору у контексті транскордонного співробітництва. Інвестиції: практика та досвід. 2021. № 15. С. 58—63.
2. Леся Буяк, Катерина Пришляк, Лілія Буяк. Blockchain технології як засіб продажу прав оренди на землі сільськогосподарського призначення. Вісник економіки. Тернопіль ЗУНУ. 2022. Випуск 4 (106). С. 145-158
2. Гадзало Я. М., Лузан Ю. Я. Розвиток аграрного сектору економіки України в умовах євроінтеграції. Економіка АПК. 2021. № 8. С. 6—17.
3. Галицький О.М., Лівінський А.І., Дяченко О.П. Організаційно-економічний механізм державного регулювання аграрного виробництва в Україні. Інвестиції: практика та досвід. 2019. № 3. С. 93—98.
4. Горлачук В.В. Компроміс між державою і суспільством як фактор ефективного сільськогосподарського землекористування. Міжнародний науковий журнал "Інтернаука". 2016. № 1 (2). С. 11—14.
5. Державна служба статистики України URL: [Державна служба статистики України](#)
6. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру URL: [Офіційний електронний портал Держгеокадастру](#)
7. Земельний ринок в Україні. Аналітичний огляд за 4 квартал та грудень 2023 року. URL: <https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/01/Land-Market-in-Ukraine-Q423.pdf>
8. Корюгін А., Лобунець Т. Ринок землі як інструмент активізації діяльності в аграрній сфері. Економіка та суспільство. 2022. № 39. URL: <http://www.economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/1377>
9. Калетнік Г. М., Томляк Т. С Актуальні проблеми земельних відносин в умовах воєнного стану та шляхи їх вирішення. Економіка, фінанси, менеджмент: актуальні питання науки і практики. 2022. № 2(60). С. 79-97.

10. Літошенко О., Науменко С. Ринок землі як інструмент забезпечення ефективності функціонування агросфери. Наукові перспективи. 2022. № 6(24). С. 406-415.

11. Месель-Веселяк В. Я., Федоров М. М. Стратегічні напрями розвитку аграрного сектору економіки України. Економіка АПК. 2016. № 6. С. 37–49.

12. Наумов О.Б. Стратегічні вектори державного регулювання агропромислового виробництва: інструменти та методи консолідації ресурсів розвитку. Наукові записки Інституту законодавства Верховної Ради України. 2017. № 4. С. 93-100.

13. Негрей М. В., Тараненко А. А., Костенко І. С. Аграрний сектор України в умовах війни: проблеми та перспективи. Економіка та суспільство. 2022. № 40.

14. Омельчак К. Механізми державного регулювання ринку земель: підходи до визначення сутності. Державне управління та місцеве самоврядування. 2016. Вип. 2. С. 112-120.

15. Про затвердження Національної економічної стратегії на період до 2030 р.: Постанова КМУ № 179 від 3 березня 2021 р. URL: <https://www.kmu.gov.ua/npas/prozatverdzhennya-nacionalnoyi-eko-a179>

16. Про затвердження Державної стратегії регіонального розвитку на 2021-2027 роки: Постанова КМУ № 695 від 5 серпня 2020 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/695-2020-%D0%BF#Text>

17. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31.03.2020 № 552-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text>

18. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення державної власності: Закон України від 27.07.2023 № 3272-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3272-20#Text>

19. Публічний звіт про підсумки роботи Держгеокадастру за 2023 рік. URL: <https://land.gov.ua/publichnyj-zvit-pro-pidsumky-robotyderzhgeokadastru-za-2023-rik/>

20. Резнікова О. О., Ковалівська С. В. Щодо удосконалення координації та моніторингу імплементації цілей сталого розвитку України. Аналітична записка. Серія «Національна безпека», № 5, 2019. С. 1–5.

21. Селіверстова Л.С., Лосовська Н.В. Підходи до формування організаційно-економічного механізму управління соціальною відповідальністю бізнесу. Економіка та держава. 2019. № 7. С. 13-16.

22. Сохнич А. Удосконалення ринкового механізму екологізації виробництва підприємств. Вісник Львівського національного аграрного університету. Серія: Економіка АПК. 2015. № 22 (2). С. 14-18.

23. Ступень Р., Ступень О. Особливості функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в умовах воєнних дій на території України. Використання й охорона земельних ресурсів та туристично-рекреаційний потенціал територій: Матеріали Всеукраїнської науково-практичної інтернет-конференції. Дубляни, 17 травня 2023 р. Львів: Львівський національний університет природокористування. С. 43-45

24. Удовенко І. О., Шемякін М. В. Ринок землі: досягнення в умовах війни. Електронне наукове фахове видання «Юридичний науковий електронний журнал». 2023. Випуск №1. С. 235-238

25. Хаустова В. Є., Омаров Ш. А. Концепція сталого розвитку як парадигма розвитку суспільства. Проблеми економіки. № 1 (35), 2018. С. 265–273.

26. Lesia Buiak, Kateryna Pryshliak, Oksana Bashutska, Lilia Buiak, Tetiana Polozova. Simulation and Forecasting of Agricultural Land Market Development. 13th International Conference on Advanced Computer Information Technologies. Wrocław, Poland 21-23 September 2023. P.70-74

27. Lesia Buiak, Oksana Bashutska, Kateryna Pryshliak, Vasyl Hryhorkiv, Maria Hryhorkiv, Vitaliy Kobets. Models of Rental Payments Formation for Agricultural Land Plots Taking into Account the Ecological Level of Economy. 10th International Conference on Advanced Computer Information Technologies ACIT 2020. Deggendorf, Germany September 16-18, 2020. P. 585-589