

попередження забруднення земель та зниження родючості ґрунтів, а також погіршення стану рослинного і тваринного світу, водних та інших природних ресурсів.

Відповідно до ст. 3 ЗУ «Про державний контроль за використанням та охороною земель» основними принципами здійснення державного контролю за використанням та охороною земель є:

- забезпечення раціонального використання та охорони земель як основного національного багатства, що перебуває під особливою охороною держави;
- пріоритет вимог екологічної безпеки у використанні земельних ресурсів над економічними інтересами;
- повне відшкодування шкоди, заподіяної довкіллю внаслідок порушення Земельного законодавства України;
- поєднання заходів економічного стимулювання і відповідальності у сфері використання та охорони земель.

Отже, державний контроль за використанням та охороною земель – це діяльність компетентних органів держави, спрямована на додержання вимог земельного законодавства, забезпечення гарантій реалізації земельно-правових норм та утвердження законності у земельних відносинах.

#### СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Нечипоренко О. Світова практика розвитку земельних відносин / О. Нечипоренко // Економіка АПК. – 2007. – № 4. – С. 154-157.
2. Репін К. Як держави регулюють земельні відносини? / К. Репін // Землевпорядний вісник. – 2017. – Вип. 11. – С. 54-59.
3. Стратегія удосконалення механізму управління в сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними затверджена Постановою Кабінету Міністрів України. – 7 червня 2017 р. – № 413.

**УДК 332.2.021/.72 (477)**

**ХАХУЛА Л.П.**, доцент

Білоцерківський національний аграрний університет

### **ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ У ВІДПОВІДНОСТІ ДО ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ**

У роботі розглядаються питання, пов'язані з формуванням та функціонуванням ринку землі в Україні та основні проблеми його розвитку у відповідності до земельної реформи.

Як свідчать результати дослідження, формування ринку землі в Україні залежить від врегулювання низки правовідносин та послідовності державної земельної політики.

**Ключові слова:** земля, ринок землі, земельна власність, інфраструктура ринку землі, земельні відносини.

На сьогоднішній день в українському суспільстві повстає важливе питання, а саме: розгляд проекту Закону України «Про ринок земель». Думки в суспільстві на дану тему є дещо колізійними та не конкретизовані. Баченні українського суспільства щодо даного аспекту законодавства створює низку полемічних питань,

які на сьогоднішній день в піку обговорення. актуальність даної проблеми є надзвичайно важливою та першочерговою, адже даний законопроект, у разі його прийняття, кардинально змінить життя українського населення. Даний етап може бути як кроком у майбутнє, так і сходинкою в минуле. Отож, враховуючи вище сказане, питання є і справді актуальним.

Формування ринку земель сільськогосподарського призначення є необхідністю цивілізованого розвитку нашої держави на шляху становлення ринкових відносин.

Історичний процес розвитку земельних відносин у світі свідчить про те, що в країнах, де приватна власність на землю існує століттями, ринковий оборот землі та вся система ринкових земельних відносин все більше обмежуються державним регулюванням. У ході історичного процесу приватна власність на землю з дійсно необмеженою формою власності, користування та розпорядження землею все більше стає відносною. Свобода власника в них поєднується з державним регулюванням земельних відносин. Цей регламент та законодавче регулювання спрямовано на запобігання спекуляції землею, надмірного подрібнення земель, підвищення ефективності використання земель та перетворення сільського господарства на промисловий виробничий сектор.

У нашій державі встановлений мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення, який обмежує права власників земельних ділянок, що закріплені п. 1 ст. 90 Земельного кодексу України.

На сьогоднішній день в Україні не існує законодавчо врегульованого ринку землі через неповне і суперечне законодавство та непослідовність державної земельної політики. Земельна реформа розпочалася роздержавленням земель, однак не досягла свого логічного завершення. Ринок земель залежить не тільки від законодавчої бази, але й від стану економіки в цілому. Земельну політику неможливо розглядати ізольовано від комплексу пов'язаних з нею проблем, перш за все – соціально-політичних та правових.

Відповідно до рекомендацій Європейської економічної комісії Організації Об'єднаних Націй з управління земельними ресурсами необхідно належним чином управляти земельними ресурсами, щоб:

- визначення на законодавчому рівні землі, форму і характер права власності, форми використання прав на землю, обмежень і зобов'язань, які повинні бути зареєстровані;
- комерційного використання системи управління земельними ресурсами відповідно до довгострокової фінансової моделі, системою нормативного та адміністративного управління, а також орієнтацією системи управління земельними ресурсами на задоволення споживчого попиту;
- забезпечення прозорості системи управління земельними ресурсами, надійної, безкоштовної, з низькими витратами на доступ до земельної інформації всіх суб'єктів ринку;
- постійний моніторинг, оцінка та моніторинг ефективності, цілісності та прозорості системи управління земельними ресурсами з урахуванням показників, які відображають, зокрема, витрати і час, що витрачаються на кожну земельну операцію, і ступінь задоволення потреб.

Результати аналізу реальної ситуації в Україні дозволяють нам підтвердити, що ці заходи до цього часу не виконані повністю. Державна земельна політика може вважатися такою, що перебуває у процесі формування, і не повністю відповідає європейським та світовим критеріям та вимогам належного землеустрою.

Формування ринку земель сільськогосподарського призначення здійснюється шляхом:

- створення єдиної системи реєстрації нерухомості, в тому числі земельних ділянок;
- розвитку інфраструктури ринку земель (земельні біржі, аукціони, конкурси тощо);
- розроблення сучасних методик оцінки земель сільськогосподарського призначення з урахуванням ринкових чинників;
- забезпечення державою прозорого функціонування ринку земель, посилення захисту прав власників земель, контролю за ціновою політикою на земельному ринку.

Законодавче регулювання права власності на землю не дає готових рецептів формування та регулювання відносин власності на землю в Україні. Методи та прийоми, виправдані в одних умовах, можуть бути неефективними в інших. Тому, будуючи власну модель ринку землі, доречно було б врахувати американський досвід формування та регулювання ринку землі, а саме:

- 1) встановити економічні важелі, які б унеможливили спекуляцію на ринку землі;
- 2) встановити вимоги до фермерів та орендарів щодо наявності спеціальної сільськогосподарської освіти, професійного досвіду та програми ефективного використання земель;
- 3) організовувати продаж сільськогосподарських земель в Україні як основну – на відкритих аукціонах через земельні біржі;
- 4) розробити механізми позбавлення самовільних окупованих земельних ділянок та встановити більш жорсткі покарання за ці дії;
- 5) розвивати інфраструктуру ринку земель та систему середньо- та довгострокового іпотечного кредитування, а також запровадити надійну систему реєстрації прав на нерухомість.

#### СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Добряк Д.С., Тихонов А.Г., Паламарчук Л.В. Економічний оборот землі: теорія, методологія і практика. – К.: Урожай, 2004. – 136 с.
2. Кірейцева О. В. Іноземний досвід формування земельного ринку / О. В. Кірейцева // Економіка АПК. – 2011. – № 10. – С. 174-178.
3. Нечипоренко О. Світова практика розвитку земельних відносин / О. Нечипоренко // Економіка АПК. – 2007. – № 4. – С. 154-157.
4. Ходаківська О. В. Ринок земель сільськогосподарського призначення в країнах ЄС: можливості використання досвіду в Україні / О. В. Ходаківська // Економіка АПК. – 2012. – № 5. – С. 30-36.
5. Формування ринку землі в Україні. – 2-ге видання, переробл. та доповн. / В. П. Галушко, Ю. Д. Білик, А. С. Даниленко та ін.; за ред. А. С. Даниленка, Ю. Д. Білика. – К.: Урожай, 2006. – 280 с.