

3. Проект постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель». URL: <https://land.gov.ua/info/proekt-postanovy-kabinetu-ministriv-ukrainy-pro-zatverdzhennia-metodyky-normatyvnoi-hroshovoi-otsinky-zemel-2/>

УДК 332.2

ІВАНЮК М.М., студентка 3 курсу

Науковий керівник – **КОЧЕРИГІН Л.Ю.**, канд. пед. наук

Білоцерківський Національний аграрний університет

РИНОК ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ. ВПЛИВ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ НА РОЗВИТОК ДЕРЖАВНОГО УПРАВЛІННЯ, ЙОГО ТЕНДЕНЦІЇ ТА ПЕРСПЕКТИВИ.

Сучасна Україна вже не уявляється без реформування земельної реформи. Її трансформація вже триває понад 28 років але, на жаль, досі багато проблем так і залишилися невирішеними, а реформа ще не остаточно на завершальному етапі. Тому, опираючись на сьогоденну ситуацію в даній роботі висвітлюються оцінка та стан сучасної земельної реформи. Досліджено причини необхідності відкриття ринку земель, його вплив та перспективи розвитку.

Ключові слова: земельна реформа, мораторій на продаж землі, аграрний сектор, квазіринок, тіньовий обіг.

Зважаючи на те, що Україна має великий аграрний потенціал і є одним з найбільших експортерів сільськогосподарської продукції в світі, не дивно, що стан управління земельними ресурсами в країні тісно пов'язаний зокрема з економікою держави й в цілому з державним управлінням. Ринок землі на даний момент набирає все нових та потужних обертів. Земельна реформа перебуває майже на фінішній прямій і це не може не додавати оптимізму. Адже в березні минулого року було прийнято Закон, що набирає чинності з дати 01 липня 2021 року, коли Україна раз і назавжди покінчить із ганебним мораторієм на продаж земель сільськогосподарського призначення. Це довгоочікуваний крок для усієї земельної спільноти нашої держави. Нарешті ми матимемо повноцінний, конкуренто-спроможний й головне – доступний для усіх ринок землі. Однак, варті уваги аргументи щодо ганебності функціонування державного управління земельними ресурсами. Жодна з реформ не може тривати вічно і земельна реформа не є виключенням. Земельний мораторій вже давно не відповідає змісту суспільної угоди не лише в українському суспільстві, а й в усьому світі, а отже, позбавлений не тільки економічного, а й соціально-політичного сенсу. Цей довготривалий процес реформування, завдяки розтягненню часу починає вмільо і влучно оминати весь правовий механізм держави і в результаті – державні землі стрімко виводяться з державної власності, емфітевзиси вийшли на небачений рівень, заохочується значне поширення не рівноправної консолідації земельних ділянок в одних руках, а квазіринок існує через механізми тіньових схем відчуження української землі. Причому за допомогою різних схем, обсяг тіньової економіки сільськогосподарської продукції зріс в мільярди тисяч гривень. Так як в наслідку тіньова економіка створює цілу піраміду конвертаційних центрів, фіктивних експортів, нелегальних перевезень тощо. І звісно, це все не враховується ніким та абсолютно не підпорядковується державі. Ймовірно, що відсутність вартісного ринку землі в Україні призводить до: значних втрат виробництва та можливостей зростання для економіки, величезних втрат доходів для держави, дефіциту фінансування малих та середніх фермерів, зменшення доходів сільських і міських районів та неможливості їх гідного розвитку.

Проблематика земельної реформи та перспективи ринку землі є предметом обговорення й дослідження не тільки пересічних громадян, яким небайдужа земельна ситуація, але й ця тематика приваблює і закріплюється різними науковими статтями, працями та дослідженнями ряду науковців таких як: Гайдуцький П.І. [1], Даниленко А.С. [1, 2], Добряк Д. [4], Новаковський Л.Я. [6], Саблук П.Т. [8], Третяк А.М. [9] та іншими вченими, якими здійснено значний вклад в наукові досягнення. Окрім наукових праць учених, сучасний стан земельних відносин закріплюється низкою законодавчих актів та Земельним кодексом України [5], що в свою чергу останній, через плин часу виявився цілком недосконалим законодавчим інструментом для повного обсягу регулювання земельних відносин.

З огляду на розвиток законодавчого регулювання ринку земель, державний апарат якісно і системно розпочав новий підхід до вирішення аграрних питань. Принциповою позицією

державної підтримки розвитку аграрного сектору економіки і сільських територій повинно бути максимальне використання можливостей. Так як новим законом «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» [7] закріплюється і чітко визначається поетапне скасування діючої заборони на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення приватної власності із низкою обмежень, що в основному зводяться до обмеження їх набуття певними суб'єктами, а також обмеження концентрації землі до певної площі в «одні руки». В той же час, заборона відчуження земель державної та комунальної власності залишається чинною. Виключеннями будуть землі селянського (фермерського) господарства державної та комунальної власності, які належать громадянам на праві постійного користування, довічного успадкованого володіння. Умови приватизації земель державної та комунальної власності залишаються незмінними. Крім цього, земельний фонд державної та комунальної власності надалі буде можливо отримати в оренду на земельних торгах. Важливою зміною є також скасування заборони щодо зміни цільового призначення земель у встановленому порядку, що дозволить задовольнити потреби інших галузей. Отже, слідуючи вище переліченому – прийняття Закону безумовно є першим кроком у реформуванні ринку сільськогосподарської землі. А також слід зауважити, що стабільне функціонування ринку сільськогосподарських земель вимагатиме формування і дотримання принципів для якісного фундаменту ринкової системи. Принципи повинні включати в себе: свободу діяльності суб'єктів господарювання, самофінансування, економічну відповідальність за результати господарювання, конкуренцію на земельному ринку й цілісне державне регулювання.

Станом на сьогодні й з розгляду на все вищесказане можна однозначно стверджувати, що запуск ринку землі – це доцільна інвестиція в майбутнє України. Це значний поштовх до вдосконалення всіх соціально-економічних та аграрних сфер життя. Розвиток ринку землі є перспективним для сучасності, так як допоможе транспортній та соціальній інфраструктурі у селі та сільській місцевості. Інвестори будуть зацікавлені у створенні та сприянні розвитку різноманітних й необхідних соціальних потреб задля українського населення. Ще один позитивний аспект це створення нових робочих місць. Адже згідно прямо пропорційній системі – збільшення прямих інвестицій має пряму реакцію на збільшення кількості працівників. При формуванні ринку землі та залученню прозорих інвестицій, податки на сільськогосподарські землі, на процедури із землею, податки від економічної діяльності пов'язаних бізнесів та загального зростання економічної активності сільського населення зміцнить економічний розвиток держави.

Архаїчні радянські основи господарювання нарешті покинуть аграрний сектор, а натомість буде відкритий шлях для інвестицій та розвитку фермерства. Обґрунтовані обмеження та запобіжники у питанні суб'єктного складу покупців землі сільськогосподарського призначення поряд із прозорими механізмами проведення аукціонів та грамотного оформлення документації забезпечать збалансовану модель ринку землі, яка відповідатиме українським стратегічним інтересам.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Гайдучський П.І. Аграрна реформа Л.Д. Кучми в Україні: історико-економічні аспекти. Економіка АПК. 2015. № 1. С. 5–13.
2. Даниленко А.С. Роль реформування земельних відносин у розв'язанні соціально-економічних проблем розвитку українського села і сільських територій. Землевпорядний вісник. 2005. № 1. С. 3-8.
3. Даниленко А.С. Формування ринку землі в Україні ; за ред. А.С. Даниленка, Ю.Д. Білика. 2-ге вид., переробл. та доп. К.: Урожай, 2006. 278 с.
4. Добряк Д. Сучасний стан земельної реформи та перспективи розвитку земельних відносин в Україні. Землевпорядний вісник. 2015. № 4. С. 2-4. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Zv_2015_4_2.
5. Земельний кодекс України : Кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III : станом на 17 берез. 2021 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
6. Новаковський Л. Я. Сучасні проблеми регулювання земельних відносин в Україні. Землевпорядний вісник. 2013. № 6. С. 2–6. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Zv_2013_6_2.
7. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель: Закон України від 17.06.2020 р. № 711-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20>
8. Саблук П.Т. Стан і напрями розвитку аграрної реформи. Економіка АПК. 2015. № 2. С. 10–17.
9. Третяк А.М., Другак В.М. Формування сталого землекористування сільських територій: європейський досвід. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2013. № 1–2. С. 64–73. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Zemleustriy_2013_1-2_12.