



ECONOMIES' HORIZONS
Економічні горизонти

DOI: doi.org/10.31499/2616-5236
Homepage: <http://eh.udpu.edu.ua>



ISSN
2522-9273
(print)
2616-5236
(online)

UDC:

DOI: [10.31499/2616-5236.4\(26\).2023](https://doi.org/10.31499/2616-5236.4(26).2023).

*Zoia Kalinichenko, Dnipropetrovsk State University of Internal Affairs
Candidate Of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of
Analytical Economics and Management*

**ДОСЛІДЖЕННЯ МЕХАНІЗМІВ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ
ВІДНОСИНАМИ ТА РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЛІ
STUDY OF LAND MANAGEMENT MECHANISMS AND LAND
MARKET DEVELOPMENT**

Анотація Зважаючи на удосконалення процесів земельного регулювання, особливо актуальною є проблема ефективного використання земель різного цільового призначення в Україні. Питання ринку землі актуальне навіть в умовах воєнного стану, але потребує особливостей правового забезпечення.

Тенденції, що спостерігаються, вимагають нових організаційно-правових підходів щодо створення економічних стимулів раціонального використання, активізації земельного ринку та охорони земель в Україні.

В статті узагальнюються можливі шляхи підвищення результативності землекористування одноосібних господарств, фермерських господарств, агрохолдингів. Проаналізовані ініційовані в умовах воєнного стану зміни до законодавства щодо підвищення ефективності цільового використання земель та вказано на позитивні наслідки у разі реалізації означених ініціатив.

Abstract. *The need to improve the processes of land regulation is related to the problem of rational and effective use of land for various purposes in Ukraine. The issue of the land market is relevant in the conditions of martial law. Expropriation of agricultural land plots continues, agreements are actively concluded.*

The trends observed in the process of land use require new organizational and legal approaches to the regulation of land use and the creation of economic incentives for rational use. A mechanism for activating the land market and land protection in Ukraine is needed.

The article summarizes the main principles of improving the effectiveness of the use of land of individual households, farms, holdings and the meaning of its assessment indicators.

The study also examines the main achievements and problems of the land market in Ukraine; problematic aspects of the realization of the tenant's preferential right to purchase a plot of land and the transfer of the lease right without the owner's consent are revealed. The author describes the procedure and problems of compensation for damage caused to land owners by hostilities; raises questions about the territorial organization of agricultural and non-agricultural lands, assessment of the validity of land redistribution, restrictions on land use.

The informational basis of the research is the materials of the Ministry of Justice of Ukraine, the State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography and Cadastre and the State Statistics Committee of Ukraine, own research results.

In the legal aspect, changes in the legislation on increasing the efficiency of land use by individuals and subjects of the state sector of the economy were analyzed. The positive consequences of the implementation of the specified legislative initiatives are indicated. The author emphasizes that land resources are today an element of food security in the conditions of armed aggression and recession of the national economy, which will worsen after the end of the war.

Key words: land relations, land market development mechanism, lease, land law, private property, target use, balanced land use, economic incentives, land fee

Ключові слова: земельні відносини, механізм розвитку земельного ринку, оренда, земельне право, приватна власність, цільове використання, збалансоване землекористування, економічні стимули, плата за землю

Постановка проблеми.

Земельні ресурси, як складова природно-ресурсного потенціалу країни, є унікальним об'єктом, на який спрямовані інтереси всіх соціальних груп і членів суспільства.

З економічного погляду земля є однією з основ створення суспільного багатства, з правового – абстрактним набором прав власності, а з соціального і культурного – джерелом, що живить людську духовність[1].

Ефективне управління використанням земельних ресурсів в першу чергу пов'язане з управлінням процесами володіння, користування, розпорядження землями відповідно до принципів сталого розвитку. Суттєвий результат для держави можна вбачати в проведенні заходів щодо зменшення традиційної монополії на земельні ресурси на користь

приватної власності. Це на сьогодні важлива проблема землекористування в Україні.

Для аналізу та оцінки напрямів і методів забезпечення ефективного та раціонального землекористування в Україні актуальним є досвід використання земель, ведення сільськогосподарської діяльності, а також становлення ринкового обігу земель в ряді країн світу.

Базуючись на світовому досвіді, чинний Земельний Кодекс України створив широку законодавчу основу для вирішення проблем, які виникають у процесі реформування земельних відносин. Водночас даним кодексом не були охоплені всі питання, пов'язані з регулюванням земельних відносин, і для його доповнення і створення необхідної законодавчої бази передбачено розробку та прийняття значної кількості законів, в першу

чергу щодо функціонування ринку земель, використання земель природно-заповідного фонду, природоохоронного, рекреаційного, оздоровчого, історико-культурного призначення тощо.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблемаам, присвяченим реформуванню земельних відносин та формуванню ринку земель сільськогосподарського призначення, надавалася значна увага у вітчизняних публікаціях, зокрема в працях О. В. Степенко, О. В. Сакаль.О. [1], Д. С. Добряка [2], Т. О. Зінчук, В. Є. Данкевич [11], А. Г. Мартина [16], А. Загурська[19]. Проте, ще багато аспектів функціонування ринку земель недостатньо вивчені. Це можна пояснити не тільки багатогранністю підходів до досліджуваної теми, а й розкриттям нових чинників впливу на розвиток земельних відносин, земельного ринку, що потребує додаткового систематичного дослідження.

В працях Й. Завадського[14], М. Ковальського, П. Кулинич[13] досліджений теоретико-категоріальний зміст землі як об'єкта державного управління в умовах ринкових відносин та децентралізації публічної влади; розкрито теоретико-методичні основи земельних ресурсів у ракурсі сталого використання, визначено дефініції "ринок земель сільськогосподарського призначення" та "обіг земель сільськогосподарського призначення"; узагальнено означення "фермерський уклад", вивчено теоретичні дилеми

публічного управління сталим розвитком земельних відносин, що тим самим підкреслює основні принципи підвищення результативності землекористування господарств та його оцінки.

Дослідження теоретичних та практичних аспектів функціонування українського ринку землі не можна назвати вичерпними, вони потребують подальшого вивчення.

Постановка проблеми. Серед не вирішених проблемних питань в сучасних умовах слід вказати на такі: передача земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності за межами населених пунктів у комунальну власність територіальних громад; надання землевласникам права продавати власні ділянки та використовувати їх як заставу при отриманні кредитних ресурсів; встановлення обмежень для доступу на ринок землі для іноземців та юридичних осіб, а також обмеження для усіх учасників ринку площі придбаної землі – до 10 тис. га; переважне право орендарів земельних ділянок на їх купівлю; заборона на продаж сільськогосподарських земель державної та комунальної власності; цифровізація та забезпечення відкритості і прозорості процесу відносин у сфері обігу земель.

Суттєвою перешкодою для формування державного управління земельними ресурсами є те, що земля ще не розглядається державною владою як комплексний об'єкт управління. Не можна вважати ефективною створену систему

державного управління земельними ресурсами, яка приділяє основну увагу перерозподілу землі як майна, не вирішуючи проблеми охорони земель як основного національного багатства[16]. Земельне законодавство в країні концептуально зосереджене на врегулюванні використання та перерозподілу земельного фонду держави загалом. Використання ж земельних ресурсів має бути ефективним, в довгостроковому і в короткостроковому періоді. Потребують особливої уваги дослідження механізмів управління земельними відносинами та їх розвитку.

Формулювання мети статті та постановка завдання. Основною метою дослідження є опрацювання теоретичних і практичних аспектів сучасного стану та перспектив розвитку і регулювання ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні.

Дослідження має:

- розглянути головні досягнення, обґрунтувати перспективи та визначити ймовірні прогностичні сценарії розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні;

- визначити особливості та обґрунтувати шляхи вдосконалення інституціонального забезпечення системи земельних відносин в Україні;

- висвітлити проблемні аспекти реалізації переважного права орендаря на купівлю земельної ділянки та передача права оренди без згоди власника;

описати порядок та проблеми відшкодування шкоди, завданої власникам землі бойовими діями; консолідація земель та приватизація земель.

Матеріали та методи. Інформаційну основу дослідження становлять матеріали Міністерства юстиції України, Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру і Державного комітету статистики України, власні результати дослідження.

Виклад основного матеріалу. Реформування земельних відносин відповідно до концепції сталого розвитку відбувається в Україні навіть за воєнного стану. Системою земельного права закладено кілька базових положень: платність землекористування, ведення державного земельного кадастру, проведення моніторингу земель, здійснення всіх видів землеустрою, проведення державного земельного контролю та охорони земель [5].

Для того, щоб сучасна економіка держави функціонувала ефективно, необхідно розвивати аграрний сектор, підкріплений ринковими земельними відносинами. Основою цього є те, що головним напрямом розвитку стає реалізація державної земельної політики, яка покликана підвищити ефективність державного управління земельними ресурсами.

Земельні інтереси, які виникають у суспільстві, можна розподілити на дві групи: інтереси з приводу ефективного освоєння природних властивостей земельного ресурсу (техніко-економічні інтереси), та інтереси з приводу

товарно-грошових параметрів земельної власності (соціально-економічні інтереси) [1].

До цього часу в Україні практично не вдалося сформувати реальної конкуренції між суб'єктами, що претендували б на високу ефективність використання земельних ресурсів для сільськогосподарського виробництва. Немає дієвого управлінського впливу держави на

земельні відносини. Насамперед бракує впливу на спосіб використання та охорону земель, які перебувають у державній та комунальній власності. Особлива надія покладається на ефективно господарюючих приватних землевласників та на фермерські господарства, які орендують земельні паї, і мають бажання збільшити площі та свої результати від землекористування (табл.1).

Таблиця 1.

Ключові показники ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні у 2023 році[17]

<i>Показник</i>	<i>Значення показника</i>
<i>Зареєстровано всього земель в Державному земельному кадастрі</i>	<i>43,6 млн.га (72,3%)</i>
<i>Зареєстровано земель сільськогосподарського призначення в Державному земельному кадастрі</i>	<i>32,7млн.га (72,3%)</i>
<i>Середня нормативна грошова оцінка землі</i>	<i>27520 грн./га</i>
<i>Середньозважений розмір орендної плати за ділянки сільськогосподарського призначення комунальної власності (на земельних торгах)*</i>	<i>10630 грн./га</i>
<i>Середньозважена ціна купівлі-продажу ділянки сільськогосподарського призначення**</i>	<i>30320 грн./га</i>
<i>Прокредитовано під заставу земель сільськогосподарського призначення</i>	<i>2526 га</i>
<i>Середня кількість угод купівлі-продажу на день в травні 2023 року</i>	<i>249</i>
<i>Середній розмір земельної ділянки угоди купівлі-продажу</i>	<i>2,23 га</i>
<i>Кількість укладених угод купівлі-продажу, всього</i>	<i>145091</i>
<i>Площа зареєстрованих угод купівлі-продажу, всього</i>	<i>324354 га</i>
<i>*За даними Держгеокадастру станом на 1 червня 2023 р.</i>	
<i>**середньозважена за площею ціна з 2021 по 2023 рр.</i>	

Основні результати роботи ринку землі за 2 роки в Україні характеризують наступні дані [21]: середньозважена вартість договору за одну ділянку — 35 211 грн; загальна кількість операцій купівлі-продажу земельних ділянок для товарного с/г виробництва (паї) — 37 783; сумарна площа проданих паїв — 110 499 га; середній розмір проданої ділянки — 2,82 га.

В 2022 році було укладено 23 178 договорів купівлі-продажу, за 5 місяці 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).

За 2023 рік найбільше земельних договорів було укладено в Хмельницькій області – 1623 та Вінницькій області – 1341, а за об'ємом найбільше проданих земель в Дніпропетровській області – 5940 га та Полтавській області – 3912 га.

Середньозважена ціна землі за 1 га на 2023 рік в Україні становить

39,01 тис. грн, а в 2022 році була 34,2 грн, що на 12% нижче цього року. В порівнянні 2023 (5 місяці) з 2022 роком, 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%[21].

На практиці стало реальним шляхом оренди земельних ділянок у власників земельних часток (паїв) досягати раціональних розмірів землекористування та створювати умови для нормального функціонування не тільки великих сільськогосподарських підприємств, а й відносно невеликих фермерських господарств. Зважаючи на це, розглядаємо механізм оренди як такий, що здатний оптимізувати середній розмір землекористування сільськогосподарських підприємств. Адже лише оптимальні розміри землекористування дозволять ефективно господарювати і отримати високі результати фінансово-господарської діяльності. Беручи до уваги той факт, що в середньому по Україні 10% договорів оренди земельних ділянок укладено на короткий термін (до трьох-семи років), це створює умови щодо здійснення більш ефективного перерозподілу прав на землекористування між сільськогосподарськими підприємствами.

Слід вказати, що дотепер землевласники, що здають землю в оренду, вимушені приймати нав'язані сільськогосподарськими виробниками умови та ціни. Навіть

після того, як мораторій буде частково або повністю знято, запорукою ефективного розвитку ринку має стати вдосконалення механізму рентних відносин, який ще недосконалий та має низку недоліків. Саме тому удосконалення потребують процеси визначення розмірів та відшкодування збитків при невиконанні орендарем своїх зобов'язань з оренди, поточний контроль за діяльністю орендаря та процес страхування ризиків при передачі землі як активу в оренду.

Подальший розвиток орендних земельних відносин має бути зосереджений у напрямі вирішення питань щодо формування конкурентного середовища, відпрацювання взаємовигідних правил гри між суб'єктами договору оренди, встановлення оптимального розміру орендної плати, форм її виплати, термінів оренди, дотримання сторонами договірних зобов'язань, збереження та раціонального використання орендованих земель, розроблення механізмів залучення орендарями середньо- і довгострокових кредитів, удосконалення земельного законодавства.

Донедавна земельна сфера була найбільш корумпованою. З настанням реформи децентралізації ситуація змінилася на краще. Проте, для економіки негативними наслідками заборони на купівлю-продаж сільськогосподарських земель стали не лише корупція. Причиною відсутності рішучих змін є також:

- міграція сільського населення;

- недоотримання власниками земель орендної плати за свої землі;
- виснаження ґрунтів через нераціональне використання земельних ресурсів;
- переважний розвиток агрохолдингової економіки.

Саме внаслідок дії заборони на відчуження сільськогосподарських земель земельні ділянки приватної форми власності є низьколіквідним економічним активом, коли можливе залучення земель у обробіток, а не продаж. Це унеможлиблює довгострокове кредитування сільського господарства, залучення додаткових інвестицій в аграрний сектор економіки, призводить до блокування довгострокових інвестицій у садівництво, овочівництво і тваринництво, переробку сільськогосподарської продукції та меліорацію.

Ефективне управління землею було невдалим також через певні технічні проблеми, а саме відсутність у Державному земельному кадастрі відомостей про земельні ділянки, права на які виникли до 1 січня 2013 року, а також про земельні ділянки сільськогосподарського та лісогосподарського призначення, природно-заповідного фонду, прибережних захисних смуг. Існує проблема відсутності відомостей про значну кількість таких земельних ділянок у Державному земельному кадастрі.

Фахівці називають серед інших питань, які необхідно вирішити для покращення стану державного бюджету та

ефективного управління землями, наступні питання:

1) удосконалення інформаційних систем державних реєстрів задля контролю реєстрації сільськогосподарських земель у власності однієї особи та пов'язаних осіб, уникнення помилок, формування достовірних кадастрових записів, а також інформації про вартість речових прав;

2) цифровізація державних послуг – переведення адміністративних послуг Державного земельного кадастру в електронний формат;

3) удосконалення національної інфраструктури геопросторових даних, що було запроваджено шляхом прийняття Закону України «Про національну інфраструктуру геопросторових даних».

Необхідність здійснення цілісного державного фінансового контролю земельних відносин в Україні потребує розробки відповідної моделі.

Збільшення земельних платежів у подальшому сприятиме і перебудові інституціонального середовища контрольної системи, оскільки суб'єкти державного фінансового контролю вимагатимуть оптимізації через додаткове навантаження на них. Другою групою факторів впливу зовнішнього середовища на контрольну систему є правові фактори, оскільки від законодавчих органів вимагається створення повної та несуперечливої системи законів з питань земельних відносин. Наявність законодавчих

протирич створює ускладнення при функціонуванні підконтрольних суб'єктів, що збільшує ризик виникнення порушень земельного законодавства.

Не можна вважати досягнення у створенні системи державного управління земельними ресурсами

такими, що завершені, якщо не вирішені проблеми охорони земель як основного національного багатства. Багато вже зроблено, але залишається незавершеною нормативно-правова та методична база розвитку земельних відносин (табл. 2).

Таблиця 2.

Динаміка площ земельних ділянок за статистикою операцій ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні*

Елементи ринкового обігу	Роки							
	2014		2015		2016		2022	
	Площа, тис. га	%	Площа, тис. га	%	Площа, тис. га	%	Площа, тис. га	%
Оренда	2169,2	95,99	3531,1	87,44	8279,9	84,24	8370,9	85,41
Спадщина	85,8	3,80	473,9	11,73	1447,8	14,73	1447,8	14,73
Купівля/Продаж	3,1	0,14	14,2	0,35	35,4	0,36	35,4	0,38
Міна/Дарування	0,3	0,01	6,9	0,17	24,4	0,25	24,4	0,26
Емфітевзис	1,5	0,07	12,0	0,30	40,5	0,41	40,5	0,41
Іпотека	0,0	0,00	0,3	0,01	0,7	0,01	0,7	0,01
Всього	2259,9	100,00	4038,4	100,00	9828,7	100,00	98928,7	100,00

*Джерело: сформовано за даними Міністерства юстиції України.

Повномасштабне вторгнення ворога в Україну мало суттєвий вплив на всі господарські процеси та повністю змінило цінову динаміку ринку. Багато земель сьогодні заміновані або окуповані. З обігу випала майже п'ята частина всіх земель України. Через саме ці обставини громадяни не встигнуть скупити землю до 01.01.2024 року. Фермери мали збитки або через військові дії, або через неможливість реалізувати свою продукцію, так як з'явилися проблеми логістики. У фермерів не має коштів, щоб викупити землю у «пайовиків». Ці кошти можуть бути у великих агрохолдингів, які змогли скористатися «зерновим» коридором і мають доступ до дешевих кредитів.

Погоджуючись, що земля – це основне багатство і треба її раціонально використовувати, всі побоюються, що виставлення землі на продаж призведе до зловживань, створення «латифундій» та занепаду малих сільських господарств. Тому питання власності на землю є гострим та спекулятивним, оскільки уособлює в собі одночасно суперечливі суспільні страхи та бізнес інтереси [22]

Тіньовий ринок існує і є непрозорі шляхи відчуження землі та зміни власності. Та альтернативи ринку землі немає. Визнаючи, що право власності залишається неповноцінним, з багатьох причин, в тому числі і історичних, власники земельних ділянок ще не завжди бажають ним вільно користатись (продавати, передавати в спадок,

дарувати тощо), необхідно крок за кроком наближатись до держав, де приватна власність існувала століттями.

Прогноз розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення має бути розроблений за варіантами на основі визначених сценаріїв з різними темпами зростання трансакцій за формами ринкового обігу цих земель.

За законодавством до 2024 року набувачами земельних ділянок сільськогосподарського призначення в Україні можуть бути громадяни, територіальні громади та держава. В порядку особливого звернення право власності на земельні ділянки може також набуватися банками, але за умови їх відчуження на земельних торгах протягом двох років із дня набуття права власності.

Відповідна можливість для юридичних осіб настає з 1 січня 2024 року, але з огляду на те, що у Верховній Раді зареєстровано законопроект № 8295, яким пропонується продовжити термін дії такого обмеження до 1 січня 2029 року, остання може бути відтермінована.

Це стосується юридичних осіб, створених та зареєстрованих за законодавством України, учасниками яких є лише громадяни України або держава та територіальні громади. Ті з них, учасниками (засновниками) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є особи, не громадяни України, зможуть набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського

призначення, якщо рішення буде затверджене на референдумі.

В автоматизованому порядку, в тому числі шляхом інформаційної взаємодії між реєстрами, здійснюється відповідна перевірка набувачів земельної ділянки на предмет загальної площі земельних ділянок, які вже є у їх власності.

Варто розглянути питання про спрощення процедури набуття прав на земельні ділянки, про яку зазначалося вище. Уже згадуваним Законом № 3065 свого часу були внесені зміни до ст. 130 Земельного кодексу України, згідно з яким передбачена перевірка при набутті у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення:

- для ведення садівництва – не більше 0,25 гектара;
- для ведення особистого селянського господарства, розташованих у межах населених пунктів – не більше 2-х гектарів.

Перетворення національних заощаджень в дієве джерело економічного розвитку можливе за умови дієвого розвороту економічної політики (монетарної, фіскальної, структурної) на відновлення країни. Зміни потрібно фокусувати на інтенсифікації інвестицій та підвищення ефективності використання наявних фінансових, трудових та виробничих ресурсів.

Право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення (в аспекті змін, які його торкнулися, внаслідок прийняття Закону № 3065) є суб'єкти:

- особа, яка має спеціальний дозвіл на видобування корисних копалин

загальнодержавного значення, якщо земельна ділянка знаходиться в межах ділянки надр, наданої такій особі у користування;

– орендар земельної ділянки.

Законом № 3065 доповнено норму, якою визначалися особливості відмови від реалізації переважного права й відтепер вона оформлюється відповідною заявою, справжність підпису на якій засвідчується нотаріально. Уточнено і процедуру державної реєстрації наміру власника щодо продажу земельної ділянки, а саме визначено, що подати її можна нотаріусу, який здійснюватиме нотаріальне посвідчення договору купівлі-продажу за місцезнаходженням земельної ділянки або за зареєстрованим місцем проживання (місцезнаходженням) власника земельної ділянки, чи нотаріусу, який його заміщує.

Країна потребує:

- посилення фіскальних стимулів для інвестиційної бізнес-діяльності;
- адекватної економічним умовам монетарної політики;
- посилення фінансового посередництва з боку банківської системи;
- дієвої системи гарантій та страхування ризиків;
- інтенсифікації залучення коштів міжнародних організацій та корпоративних інвесторів в довгострокові інвестиційні проекти повоєнного відновлення та створенні робочих місць.

Підвищення продуктивності економіки та конкурентоспроможності реального сектора має формувати передумови для внутрішніх заощаджень та їх

ефективного перерозподілу на цілі подальшого інвестиційного розвитку країни.

Законом чітко визначається, що якщо суб'єкти переважного права не скористалися своїм переважним правом купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, то договір із третьою особою може бути укладений у будь-який час після державної реєстрації наміру щодо продажу такої земельної ділянки.

Земля може бути предметом дій влади щодо підтвердження правового статусу та виявлення справжнього власника з наявністю відповідної документації. Чітке виділення складових елементів державного управління має бути скероване на забезпечення ефективного виконання наміченого. Наявність складників, їх структурування з виділенням елементів мають впливати з логіки призначення і змісту конкретного механізму та підтверджуватися наявним досвідом реалізації, при цьому важливо врахувати закордонний досвід регулювання земельних відносин. На певному етапі розвитку земельних відносин роль окремо взятих механізмів державного управління неоднакова і, відповідно, окремі з них або виступають на перший план, або будуть застосовуватися в повному обсязі пізніше за певних обставин.

Системою земельного права мають бути закладені положення: платність землекористування, ведення державного земельного кадастру, проведення моніторингу земель, здійснення всіх видів

землеустрою та охорони земель.

Змінам, які стосуються процедури передачі такого переважного права, надається особлива увага (її важливість зрозуміла, адже з урахуванням того, що юридичні особи не можуть набувати права власності на сільськогосподарські землі, а саме вони найчастіше є суб'єктом переважного права, останні активно використовують даний механізм для викупу земель шляхом передачі такого права довіреним особам). Передача переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення може бути здійснена до або після державної реєстрації наміру власника земельної ділянки щодо її продажу.

Переважне право може бути передано іншій особі на певний строк або на період дії спеціального дозволу на видобування корисних копалин (щодо суб'єктів переважного права першої черги) чи строку дії договору оренди землі (щодо суб'єктів переважного права другої черги). Відповідно, таке право припиняється в разі анулювання спеціального дозволу на видобування корисних копалин або в разі припинення права оренди земельної ділянки.

Використання земельних ресурсів спрямоване не лише на забезпечення сталого раціонального освоєння земель, а й на створення чітких засад забезпечення земельними ресурсами діяльності державних органів щодо забезпечення економічного розвитку. У сучасних умовах сформувалася система, яка

покликана створити і об'єднати ефективно господарюючих на землі всіх суб'єктів, в тому числі держави, підприємств і громадян [21].

Моделі ринкового обігу земель в Україні виокремлюють інструменти державного регулювання у сфері використання земельних ресурсів, що забезпечують становлення ефективного ринкового обігу земель та раціонального землекористування, зокрема:

- надання переважного права на придбання земельної ділянки власникові або користувачеві прилеглої земельної ділянки отримати її у власність або оренду з метою поліпшення земель;
- надання дозволу на придбання земельних ділянок суб'єктам, що мають відповідну освіту, досвід роботи у даній сфері та проживають на території України не менше 5 років;
- створення спеціальної організації, основним завданням якої буде контроль за операціями купівлі-продажу земель та вилучення або викуп земель у суб'єктів, що не мають за мету використовувати земельні ділянки для сільськогосподарських цілей;
- суворий контроль щодо обмеження площ земельних ділянок у власності одного господаря для недопущення надмірної концентрації земельних ділянок в одні руки;
- контроль щодо придбання земельних ділянок у спекулятивних цілях;
- контроль за використанням хімічних засобів захисту рослин, для недопущення забруднення ними навколишнього природного

середовища та негативного впливу на тварин та здоров'я людини; - притягнення до адміністративної відповідальності, застосування штрафних санкцій до землевласників, які безвідповідально ставляться до земельних ресурсів, що призводить до зниження якісних властивостей ґрунтів та родючості земель [6].

На наш погляд, дані інструменти мають стати частиною механізму державного регулювання щодо управління якістю земельних ресурсів в Україні, способом забезпечення дотримання законодавства з виконання заходів щодо охорони земель, що в свою чергу сприятиме підвищенню ефективності контролю у сфері використання земель сільськогосподарського призначення і збереженню земельних ресурсів для майбутніх поколінь.

Важливими є надходження до бюджетів громад в результаті функціонування ринку земель. За офіційними даними бюджетного блоку Міністерства фінансів України, у 2023 році сільськогосподарські землі продовжують слугувати важливим джерелом добробуту громад. Завдяки обороту та використанню земель сільськогосподарського призначення бюджети громад отримали понад 9,2 млрд грн, або майже 12% від усіх податкових надходжень (80 млрд грн)[17].

Складність здійснення моніторингу земель в Україні зумовлена тим, що держава не завжди усвідомлює потенціал моніторингу земель як інструменту

контролю за станом довкілля, природокористуванням, урбанізацією, надзвичайними ситуаціями; відсутністю цільового бюджетного фінансування; інституційною розпорошеністю моніторингових повноважень; відсутністю взаємної інтеграції моніторингу земель і системи контролю за використанням і охороною земель; обмеженістю фізичного доступу до земель, які перебувають у приватній власності або у користуванні громадян і юридичних осіб.

У процесі створення системи моніторингу слід визначаються вимоги до спостережень за станом земель, їх обігом та якістю ґрунтів, оцінки та прогнозу змін для виявлення негативних процесів і напрацювання рекомендацій з їх усунення або ослаблення. Запровадження такого моніторингу спрямоване на досягнення ефективності використання земель і зміни їхнього правового статусу; забезпечення контролю за дотриманням правового режиму використання земельних ресурсів; запобігання використанню земель способами, які можуть призвести до деградації земель; контроль якості земель; своєчасне ухвалення рішень щодо запобігання втрати родючості ґрунтів; вивчення та оцінку процесів обігу земельних ділянок, їхніх показників; оцінку втрат земельного фонду та землевласників і землекористувачів, зокрема внаслідок проведення бойових дій; запуск веб-кварталу моніторингу сільськогосподарського землекористування; інтеграцію з

європейськими інформаційними системами.

Пропонується система моніторингу, яка дасть можливість охопити весь комплекс об'єктів і параметрів моніторингу в різних аспектах: адміністративного поділу, сільськогосподарського районування, функціонального зонування, економічного та агроекологічного районування, землекористування, земельних масивів та їх розташування на тимчасово окупованих, уражених чи таких, що не зазнали впливу бойових дій землях.

Завданнями землеустрою для реалізації моніторингу в Україні на сучасному етапі з урахуванням збройної агресії є: інвентаризація земель, що зазнали ушкоджень та забруднення (в тому числі токсичного) внаслідок збройної агресії та бойових дій; розробка комплексних і тематичних схем землеустрою; встановлення обмежень у використанні земель, зокрема пов'язаних із надзвичайними ситуаціями, збройною агресією та бойовими діями; здійснення рекультивації, консервації та консолідації земель; розробка та реалізація відповідної документації із землеустрою щодо раціонального використання та охорони земель на деокупованих, небезпечних і підконтрольних територіях; створення автоматизованих цифрових процесів обліку та моніторингу земель та якості ґрунтів, зокрема з використанням дистанційного зондування Землі та штучного інтелекту; вдосконалення нормативно-правового забезпечення

щодо розроблення та реалізації документації із землеустрою, спрямованої на забезпечення раціонального використання та охорони земель на деокупованих, небезпечних і підконтрольних територіях[23]

Для цього необхідно:

- 1) дослідити сучасний стан державної політики ефективності розпорядження, використання й обліку земельних ресурсів в європейських країнах;
- 2) проаналізувати міжнародний досвід процедур формування та реалізації механізмів державного управління земельними ресурсами на сучасному етапі;
- 3) з'ясувати особливості земельних правовідносин із аналізу позитивних аспектів закордонного досвіду та можливості його використання в Україні;
- 4) запропонувати напрями підвищення ефективності державної політики управління земельними ресурсами в контексті їх раціонального використання.

Важливим шляхом подолання кризових явищ є євроінтеграція.

Висновки. Становлення ринку, ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в нашій державі має здійснюватись з урахуванням міжнародного досвіду регулювання земельних питань. Моделі регулювання ринку земель, які вже традиційно використовуються у світі, мають знайти шляхи використання в Україні. Земля може бути предметом дій влади щодо підтвердження правового статусу та виявлення власника з наявністю відповідної документації. Чітке

виділення складових елементів державного управління має бути скероване на забезпечення ефективного виконання завдань держави у питаннях активізації ринку землі та його ефективності.

Під час побудови моделі ринку земель сільськогосподарського призначення, доречно враховувати досвід тих держав, де ринок земель найкраще розвинений та функціонує, головним завданням якого має бути збереження земельних ресурсів, як основного ресурсу країни.

Для досягнення масштабів ринкового обігу земель необхідним є застосування економічних інструментів та важелів у сфері використання земель, які

забезпечують заплановані результати, зокрема за допомогою здійснення контролю за землекористуванням та встановленням певних обмежень щодо купівлі сільськогосподарських земель та їх оренди.

Вважаємо, що запровадження подібних інструментів при формуванні ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні сприятиме збереженню та відновленню земельних ресурсів, розвитку сільського господарства, формуванню сімейного фермерського господарства, забезпеченню продовольчої безпеки та розвитку країни як конкурентоспроможної держави.

References

- Mekhanizmy upravlinnia zemelnymy vidnosynamy v konteksti zabezpechennia staloho rozvytku / Sh. I. Ibatullin, O. V. Stepenko, O. V. Sakal. K.: Derzhavna ustanova «Instytut ekonomiky pryrodokorystuvannia ta staloho rozvytku NANU», 2012. 52 s.*
- Bila knyha «Stratehiia rozvytku zemelnykh vidnosyn v Ukraini». Land transparency. kSE / ministerstvo ahrarnoi polityky ta prodovolstva Ukrainy. traven 2021. 72 s. URL: <https://kse.ua/wp-content/uploads/2021/05/Land-strategy.pdf>*
- Vartist 1 ha silskohospodarskoi zemli pislia vidkryttia rynku – prohnozy // Ahropolit. 30.03.2021. URL: <https://agropolit.com/spetsproekty/867-vartist-1-ga-silskogospodarskoyi-zemli-pislya-vidkryttia-rynu—prognozi>*
- Vidnianskyi S. Evoliutsiia vzaiemovidnosyn Ukrainy i Yevropeiskoho Soiuzu v umovakh rosiisko-ukrainskoi viiny ta yikh vplyv na transformatsiiu ukrainskoho suspilstva. Analychna dopovid. K.: Instytut istorii Ukrainy NAN Ukrainy, 2023. 64 s.*
- Derzhavna sluzhba Ukrainy z pytan heodezii, kartohrafii ta kadastru. novyny. URL: <https://land.gov.ua/category/news/novyny/>*
- Medvetska T. V. Zabezpechennia realizatsii mekhanizmiv derzhavnogo upravlinnia zemelnymy resursamy dlia sotsialno-ekonomichnoho rozvytku Ukrainy. Publichne upravlinnia i administruvannia v Ukraini. Vypusk 10 . 2019. S 90-83*
- Deiaki pytannia nadannia subventsii z derzhavnogo biudzhetu mistsevym biudzhетам na rozroblennia kompleksnykh planiv prostorovoho rozvytku terytorii terytorialnykh hromad : Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 28.07.2021 № 853. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/853-2021-%D0%BF>*
- Kubakh S. Prostorove planuvannia upravlinnia zemelnymy resursamy dlia obiednanykh terytorialnykh hromad yak instrument rozvytku. USAID. «Pidtrymka ahrarnoho i silskoho rozvytku». 2019. URL:https://loda.gov.ua/upload/users_files/21/upload/1%20%D0%BA%D1%.pdf*
- Ostashko T. Silskohospodarskyi eksport Ukrainy v umovakh viiny i shliakhy vidnovlennia Ekonomika Ukrainy. 2022. № 5. S. 26 37*

- http://economyukr.org.ua/docs/EU_22_05_026.pdf
- Bezzub I. Rynok zemli: ukrainski realii ta yevropeyskiy dosvid / I. Bezzub Hromadska dumka pro pravotvorennia. 2019. № 7 (172). S. 3–11. URL: <http://nbuviap.gov.ua/images/dumka/2019/7.pdf>
- Zinchuk T. O. Yevropeyskiy dosvid formuvannia rynku silskohospodarskykh zemel / T. O. Zinchuk, V. Ye. Dankevych. Ekonomika APK. 2016. №12. S. 84-92. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/E_apk_2016_12_14
- Korobaska A. O. Problemy stanovlennia rynkovoho obihu zemel silskohospodarskoho pryznachennia v Ukraini. Ekonomika APK. 2019. № 4. S. 106–115.
- Kulynych P. Zemelna reforma v Ukraini: pravovi problemy. Monohrafiia. Vydavnytstvo Normy prava 2021 URL: <https://jurkniga.ua/zemelna-reforma-v-ukraini-pravovi-problemi/>
- Zavadskiy Yosyp Stanislavovych / V. P. Horovyi // Entsyklopediia Suchasnoi Ukrainy / Redkol. : I. M. Dziuba, A. I. Zhukovskiy, M. H. Zhelezniak ; NAN Ukrainy, NTSh. K. : Instytut entsyklopedychnykh doslidzhen NAN Ukrainy, 2010. URL: <https://esu.com.ua/article-14984>
- Mykhalova M.Iu. Novatsii shchodo derzhavnoi reiestratsii obmezhen u vykorystanni zemel v derzhavnomu zemelnomu kadastru Mistobuduvannia ta terytorialne planuvannia. Kyivskiy natsionalnyi universytet budivnytstva i arkhitektury, URL: <http://mtp.knuba.edu.ua/article/view/256284/253399>
- Martyn A. H. Stan zemelnykh vidnosyn yak strymuiuchy faktor rozvytku produktyvnykh syl Ukrainy / A. H. Martyn, T. O. Yevsiukov Materialy mizhnarodnoi naukovoï konferentsii, m. Kyiv, 20 bereznia 2009 r.: U 3-kh chastynakh. K.: RVPS Ukrainy NAN Ukrainy, 2009. Ch. 3 S. 289-292.
- Analitychnyi ohliad stanu zemelnogo rynku v Ukraini cherven 2023r. <https://decentralization.gov.ua/uploads/attachment/document/1298.023.pdf>
- Myklashchuk I. Peredaly na mistisia? try problemy z zemleiu dlia OTH. Ekonomichna pravda. 12.04.2019 r. URL: <https://www.epravda.com.ua/columns/2019/04/12/646954/>
- Kalinichenko Z.D Vykorystannia pokaznykiv EVA i MVA v upravlinni vartistiu investytsiinoho proektu. Zbirnyk naukovykh prats Dnipropetrovskoho natsionalnogo universytetu im. Olesia Honchara, Dnipro, 2016 S.67-74
- Zahurska Anna Rynok zemli pid chas viiny ta chy diisno kupyty zemliu stalo prostishe? Yurydychnyi visnyk Ukrainy URL: <https://lexinform.com.ua/yurydychna-praktyka/rynok-zemli-pid-chas-viiny-ta-chy-diisno-kupyty-zemlyu-stalo-prostishe/>
- Dva roky rynku zemli v Ukraini – dosiahnennia ta provaly i yak yoho zminyly viina <https://agropolit.com/spetsproekty/1018-dva-roki-rynu-zemli-v-ukrayini--dosyagnennya-ta-provali-i-yak-yogo-zminili-viyna>
- Romanovska Oleksandra Mizhnarodnyi dosvid zemelnoi reformy: chomu nemaie panatsei 23.06.17 URL: <https://cost.ua/569-land-reform-international-experience>
- Kruhlyi stil «Ukrainskyi chornozem: okhorona, monitorynh, zemleustrii» Visnyk ahrarnoi nauky. 2022 №7 S 9-12 URL <https://agrovisnyk.com/index.php/agrovisnyk/issue/view/2022>