

Міжнародна науково-практична конференція «Теоретичні та практичні аспекти формування й розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення»

Міністерство освіти та науки України
Міністерство аграрної політики та продовольства України
Ankara University of Agricultural Department of Agricultural Structures
Національна Академія Наук Азербайджана,
Інститут географії імені академіка Гасана Алієва
Ленкоранський державний університет
Головне управління держгеокадастру у Херсонській області
Навчально-науковий інститут економіки та екології
природокористування, м. Київ
ТБ «Аграрна біржа»

ДВНЗ "Херсонський державний аграрний університет"
Факультет водного господарства, будівництва та землеустрою

Кафедра землеустрою, геодезії та кадастру



«Теоретичні та практичні аспекти формування й розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення»

МАТЕРІАЛИ
Міжнародної науково-практичної конференції
01-02 червня 2018 р.

м. Херсон

УДК: 332.2:35.071.6

Теоретичні та практичні аспекти формування й розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення: Збірник наукових праць Міжнародної науково-практичної конференції (Херсон, 01-02 червня 2018 року). – Херсон: ДВНЗ «ХДАУ», 2018 – 148 с.

У збірнику розміщено матеріали, в яких узагальнено результати Міжнародної науково-практичної конференції. Розглянуто актуальні питання теоретичних та практичних аспектів формування та розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення.

Рекомендується науковцям, державним службовцям, підприємцям, громадським діячам, викладачам, студентам та аспірантам.

Друкується за рішенням вченої ради факультету водного господарства, будівництва та землеустрою ДВНЗ «Херсонський державний аграрний університет» (протокол № 2 від. 27.07. 2018 р.)

Головний редактор: Яремко Ю.І., д.е.н., професор

Відповідальний секретар: Дудяк Н.В., к.е.н., доцент

Технічні секретарі: Шикова Л.В., к.е.н., доц.; Адвокатова Н.О., к.е.н., доц.

Організатори випуску збірника:

Кафедра «Землеустрою, геодезії та кадастру» ДВНЗ «Херсонський державний аграрний університет».

Думки авторів публікацій можуть не збігатися з думками і позицією редакції.

Відповідальність за достовірність фактів, цитат, власних назв та інших відомостей несуть автори публікацій. Редакція не несе відповідальності за зміст публікацій.

©ДВНЗ «ХДАУ», колектив авторів, 2018

Науково-організаційний комітет конференції:

Кирилов Юрій Євгенович.	ректор ДВНЗ «ХДАУ», д.е.н., професор
Яремко Юрій Іванович	перший проректор, з науково-педагогічної роботи ДВНЗ «ХДАУ», д.е.н., професор
Аверчев Олександр Володимирович	проректор з наукової роботи ДВНЗ «ХДАУ», д.с.-г.н., професор
Даниленко Анатолій Степанович	ректор Білоцерківського національного аграрного університету, академік НААН, голова ВГО «Всеукраїнська спілка сертифікованих інженерів-землевпорядників», д.е.н., професор
Хвесик Михайло Артемович	директор ДУ «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку НАН України», академік НААН України, д.е.н., професор
Нечипоренко Олександр Миколайович	кандидат економічних наук, провідний науковий співробітник відділу ринку земельних відносин Національного наукового центру «Інститут аграрної економіки»
Горлачук Валерій Васильович	заслужений діяч науки і техніки України, доктор економічних наук, професор, завідувач кафедри управління земельними ресурсами Чорноморського національного університету імені Петра Могили
Ібрагімов Натіг Сахраб огли	в.о. ректора Ленкоранського державного університету, професор
Драгі Дмитрівська	професор, доктор наук, декан факультету землеробства. Університет «Святого Кирила і Мефодія», Скоп'є, Республіка Македонія
Артюшенко Валерій Васильович	декан факультету водного господарства, будівництва та землеустрою ДВНЗ «ХДАУ», к.с.-г.н., доцент, заслужений працівник сільського господарства України
Дудяк Наталя Василівна	завідувач кафедри землеустрою геодезії та кадастру ДВНЗ «ХДАУ», к.е.н., доцент

ЗМІСТ

MIRZAYEV N.S. EFFECTIVE USE OF SOIL IN GRAIN PRODUCING ENTREPRENEURSHIP	7
МАМЕДОВ Д.Ш., ГАСАНОВ Ф.Ш. НЕКОТОРЫЕ ОСОБЕННОСТИ ВЫРАЩИВАНИЯ ФИСТАШКИ НАСТОЯЩЕЙ (PISTACIAVERA L.) В АЗЕРБАЙДЖАНЕ	11
НАЗАРОВА Н.Г. ПРИЧИНЫ СЛАБОСТИ И НЕДОРАЗВИТИЯ В ЧАЕВЫХ ПЛАНТАЦИЯХ	14
ЯРОВА Б. М. УДОСКОНАЛЕННЯ ПРОЦЕДУРИ ПРОВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГІВ У ФОРМІ АУКЦІОНУ	18
ЯРОВА Б.М., КАЧАНЕНКО В.О. УДОСКОНАЛЕННЯ НЕКОНКУРЕНТНОЇ МОДЕЛІ РОЗПОРЯДЖЕННЯ ЗЕМЛЯМИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	21
ГОРЛАЧУК В.В. ЦІНА «ЕКОНОМІЧНОГО ЗРОСТАННЯ» СІЛЬСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ	24
ТИХЕНКО О.В. ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЯК НЕВІД'ЄМНИЙ ВАЖІЛЬ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ	30
КОЛОСЮК А.А. КАПІТАЛІЗАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕНТИ	33
КУЧЕВСЬКИЙ В., ПУГАЧОВА Н., ПЛОТНІКОВА М. РОЗВИТОК ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИИН ЯК ОСНОВА СТІЙКОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД	38
ЯРОВА Б. М., ОЛЕКСЮК А.О. ОЦІНКА ПЕРСПЕКТИВ ПІДВИЩЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЛЯМИ У РЕГІОНАХ УКРАЇНИ	42
БОРОВИЙ В.О., ЗАРИЦЬКИЙ О.В., ОЛІНОВИЧ А.С. ПЕРЕЛІК ВІДОМОСТЕЙ, ЗВ'ЯЗКІВ, КЛАСИФІКАЦІЙ ТА КЛАСИФІКАТОРІВ ІНФОРМАЦІЙНИХ СИСТЕМ, ЩО ФОРМУЮТЬ РИНОК ЗЕМЕЛЬ	44
СИТНИК І.В. НАПРЯМИ УДОСКОНАЛЕННЯ РАЦІОНАЛЬНОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ФЕРМЕРСЬКИХ ГОСПОДАРСТВ	47
ТИХЕНКО О.В., ВІНЦЮК Є.В. ВИКОРИСТАННЯ КАДАСТРОВОЇ ІНФОРМАЦІЇ ПРИ ЗАПРОВАДЖЕННІ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	51
МАЦКО П.В., ОСКАЛЕНКО В.П. GPS ТА ГІС-ТЕХНОЛОГІЇ ПРИ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДТГО "ЛЬВІВСЬКА ЗАЛІЗНИЦЯ"	56

МОРОЗОВ О.В., МОРОЗОВ В.В., БЕЗНІЦЬКА Н.В. ПРАВОВІ АСПЕКТИ ОХОРОНИ ГРУНТІВ І ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	60
СЕМКОВА Л.В. ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ	64
ШВЕЦЬ Г.О. ОСОБЛИВОСТІ ІНФРАСТРУКТУРИ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ	67
СИВОЛАП Л.А. ІНСТИТУЦІОНАЛЬНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ	69
ЄВСЮКОВ Т.О. ДЕРЖАВНИЙ РЕЄСТР ОСОБЛИВО ЦІННИХ ЗЕМЕЛЬ ЯК ІНСТРУМЕНТ ЇХ ЗБЕРЕЖЕННЯ ТА ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ НАЦІОНАЛЬНОЇ БЕЗПЕКИ УКРАЇНИ	72
ЗАЯЦЬ В.М., ЗІНЧЕНКО А.Ю. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ ТА ПРАВОВІ ЗАСАДИ РИНКУ ЗЕМЛІ	76
ГУБА М.І. ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ У СІЛЬСЬКОМУ ЗЕЛЕНОМУ ТУРИЗМІ	80
ПЕСКОВ І.В., ФОКІНА С.В., ЗІНЬКЕВИЧ Є.О. ПРАВОВІ АСПЕКТИ ФОРМУВАННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	84
ЯРЕМКО Ю.І., ЗІНЬКЕВИЧ Є.О. ВПЛИВ РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ НА ЕКОНОМІЧНЕ ЗРОСТАННЯ УКРАЇНИ	87
ЗУБЕНКО В.В. ТЕРИТОРІАЛЬНА ГРОМАДА ЯК БАЗОВА ЛАНКА РЕФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН	89
ЯЦЕНКО В.М., МАРТИНОВ І.М., ЗІНЬКЕВИЧ Є.О. ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ОРГАНІЗАЦІЇ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	94
ДУДЯК Н.В., СТАЦЕНКО А.І. ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ	98
ШИКОВА Л.В., АДВОКАТОВА Н.О. ОСОБЛИВОСТІ ФОРМУВАННЯ ТА РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ	101
МОГИЛЬОВА Т.С., ПОЛЬОВА І.С. ВИЗНАЧЕННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ У КОНТЕКСТІ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ ТА НА ПРИКЛАДІ ІНШИХ ДЕРЖАВ	104
ДУДЯК Н.В., САБУЦЬКА І.Ю. АНАЛІЗ ЗАКОНОДАВСТВА ПРО ФЕРМЕРСЬКІ ГОСПОДАРСТВА	109

ДУДЯК Н.В., САБУЦЬКА І.Ю. ТЕОРЕТИКО- МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ СТВОРЕННЯ ФЕРМЕРСЬКИХ ГОСПОДАРСТВ	113
ЯРЕМКО Ю.І., СТРОГАНОВ О.О., ФІЛЬ А.Р. ПРИЧИНИ ТА НЕДОЛІКИ ГАЛЬМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ	116
МАРТИНОВ І.М., ОВЧИННИКОВ Б.С. ТЕОРЕТИЧНІ ТА ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ ФОРМУВАННЯ Й РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	118
ШИКОВА Л.В., ЯЩЕНКО К.Г. ПРОБЛЕМИ ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ	120
КРУПІЦА Д.А., ВЕРЛАТА І.О. ОСОБЛИВОСТІ ВИКОРИСТАННЯ МЕТОДИЧНОГО ПІДХОДУ ЩОДО НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	123
МУЗИКА О.С., МУЗИКА Н.М. ЕКОНОМІЧНА ЕФЕКТИВНІСТЬ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИМИ ЗЕМЛЯМИ	127
ЛАВРЕНКО Н.Н., МАГАЛЯС В.А. ЕФЕКТИВНЕ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	131
ЛАВРЕНКО Н.Н., СЕІТОВ С.Ю. СУЧАСНИЙ СТАН ТА ПЕРСПЕКТИВИ ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ	135
ЯКОВЕНКО Д.Ю., АРНАУТОВА О.Ю. ЗЕМЕЛЬНА РЕФОРМА – ЧИННИК СТАБІЛІЗАЦІЇ АБО ПОВНОЇ ДЕСТАБІЛІЗАЦІЇ УКРАЇНИ	139
ЯКОВЕНКО Д.Ю., ЛЕВЧУК Н.Ю. ПРОБЛЕМИ І ПЕРСПЕКТИВИ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ	142
МОРОЗОВ О.В., МОРОЗОВ В.В., КЕРІМОВ А.Н. СУЧАСНІ ПРОБЛЕМИ ДЕРЖАВНОЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ПОЛІТИКИ В УКРАЇНІ	147

EFFECTIVE USE OF SOIL IN GRAIN PRODUCING ENTREPRENEURSHIP

Observing modern demands of husbandry is the basic principle of development conception of grain-growing. In suitable sources, meaning efficient husbandry system, thanks to minimum means and labour expense providing more production of crop from plot of land unit is meant. That system must meet the demands to provide (keep, restore) fertility of soil and economic activity in the village. The development conception of grain-growing must consider the demands of husbandry system, the character of its components forming a system and connections. The components, in the first turn, involves sowing circulation, putting fertilizer, regulation of water and air regime in soil. As necessary components, putting fertilizer, diseases, fight against pests must be stated.

In the soil resources of the country, in most part of useful areas of agriculture at present when there is objective necessity for national food safety, grain, that is grain-crops and leguminous plants are sown. As it is difficult to include new areas in agriculture circulation, the problem of sowing more fruitful and qualitative sorts becomes more actual. That is why in the development strategy of grain-growing cultivating wheat, rice, barley and other sorts of grain with high production and their division into districts are considered to be an important direction. Efficiency measures of use of soil, the necessary level of coordination of main characteristics of those sorts must be provided. From this view point the parameters of agricultural operations and frequency, natural-climatic changes deserve special attention.

Of course, above mentioned are only some points of efficient use of soil in development of grain-growing. Territorial organization of agriculture, considering development features of concrete sphere (grain-growing), means making most suitable of inter-spheres activity regimes in husbandry system. Above mentioned

regime has broad opportunities from the point of view of improving usage atmosphere of soil and water resources.

Production of wheat, rice and other grain crops, being consumed more and being considered the main food its delivery to the last consumer is the main factor defining the character of food problem.

This variant of grain-growing development that was tested caused serious remarks from conceptual point of view. The matter that causes variety of opinions and convincing remarks is connected with the activity in grain market. At present complex measures enabling achieve high productivity in grain production are carried out. Studying the nutrition physiology in the life of plants with mineral elements providing Budir regime of nitric nutrition, gathering of nitrates in production and with the purpose of their washing out of soil, the applying system of microelements and forming of preparation technology of nitric fertilizer in capsules, the base of complex system of fertilizer providing optimum mineral nutrition regime was organized.

The experience of the countries (Germany, Holland, Canada etc) fully using the soil suitable for agriculture shows that on the account of technologies serving resource protection and innovative, fertility of soil in those countries has not lessened, but even increased a little, the situation of basins in comparisons the 50-60s of the last century become better.

Significant achievements have been gained in application of efficient sowing system, intensive service to lands which are under rest, to enlarge cultured pastures, to prognosticate the vegetation period of plants, to protect biodiversity thanks to broad use of alternative and being restored energy resources and in providing many functions in agriculture in the countries above mentioned.

Alongside with it, grain production in those countries in the last decade is almost increased in an intensive way, that is on the account of raising productivity.

Raising of productivity of grain area, mainly, depends on the following factors:

- putting progressive agro technical rules in optimum regime into practice;
- increasing of usage efficiency of mineral fertilizer;

- strengthening of measures of fight against diseases and pests;
- enlarging of irrigated, sowing areas and broad application of latest achievements of irrigation;
- increase of seed- farming, strengthening of elite seed basis;
- complex mechanization and automation of production processes;
- continuing of selection work at a higher level;
- development of production infrastructure relating to grain cluster;
- prognostication of vegetation period of grain and leguminous plants;
- growth of scientific formation level of labor and production etc:

The enumerated factors include in specialization and integration, co-operation and corporative management factors as well.

Under the development of grain and resources first of all the use of land resources is directly related to the dynamics of the share of grains in general planting areas.

The laws of Azerbaijan Republic “About Grain”(16 June, 2000), “About Seedage” (11 March, 1997), “About Land Reforms” (16 July, 1996), “About Food productions” (18 November, 1996), About Selection Achievements (15 November, 1996), About Giving Tax Privileges to Agriculture Products Consumers”(27 October, 2001) and other laws cover the normative- legal base improves in accordance with requirements of the modern stage of agrarian sector.

So that in general planting in 2000 years the specific weight was 62.2%,in 2010 year was 60.9, in 2011 year 60%, in 2014 was 62.1 %. Crops of cereals and cereal crops expansion was observed in 2012-2014, however, the sown area of this strategic product has been decreased relatively to 2015-2016. In 2010-2016 the area of planting of cereals and cereals crops in all categories in Azerbaijan increased and reached by 31% to 999.5 thousand hectares (Table 1).

Table 1

**Dynamics of sown areas of cereals and grains by all economic categories
in the republic of Azerbaijan in 2010-2016**

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2016 compared with the year 2010- %- percent
Total planting areas	589,9	608,2	647,1	684,2	613,8	585,4	628,6	102,4
Cereal and cereal legumes total	68,0	67,3	1031,4	1074,1	1001,4	952,1	997,5	103,1
Including:								
1. Autumn cereals	22,3	17,1	79,5	018,9	48,7	900,7	945,8	143,8
From them: wheat	57,6	54,2	87,9	89,5	09,9	39,7	90,6	89,8
Barley	64,7	62,9	91,6	29,4	38,8	61,0	55,2	134,2
2. Summer cereals	5,7	0,2	1,9	5,2	2,7	1,4	1,7	113,1
From them: wheat	1,6	0,4	0,4	0,4	-	-	-	-
Corn for maize	9,9	3,6	5,7	8,6	7,7	6,9	5,9	120,1
Barley	3,5	3,2	5,1	6,5	-	-	-	-
Oats	1,9	1,8	1,4	1,6	1,5	1,4	1,3	68,4
Rice paddy	1,6	1,8	1,7	2,1	1,1	1,2	2,5	156,3
Legumes	2,3	3,8	13,1	2,9	2,4	1,9	12,0	97,6

It has been compiled by the author Initial source. Baku DSK:2011. Page 139, 145,2017, page 78-160.

In those areas recent years autumn cereals arrange in 94.8%. During the analysis the growth rate of cultivated areas of cereals and grain-bearing plants are only slightly behind growth rates of planting areas. Although the sown area of spring cereals in expanding in 2010-2016, in total was 51.7 thousand hectares in 2016, other words the total cereal crops accounted for the 5.2 percent of the total land area. In that period accordingly to the autumn planting areas expanded by 34.2% to 355.2 thousand hectares. Legumes and paddy cultivation areas have decreased in 2010-2016 years.

Finally, as a result of the research on the efficient use of soil in entrepreneurship subjects in the development of grain-growing in Azerbaijan, we consider the following generalizations possible:

– in the analysis of existing state of grain-growing in entrepreneurship subjects, its development opportunities and tends. Particular emphasis should be given to the unity of intensive and extensive development options, optimazition of entity dimensions of business subjects;

– soil, climate, landscape potential, as well as marketing and management directed resources thanks to profound searches on the account of local production the opportunities of providing internal market with grain crops must be learned in a complex form, the weak points of grain producers in the attitude to import must be studied, theoretical-methodological and institutional improving directions must be defined.

МАМЕДОВ Д.Ш.

Доктор аграрных наук

ГАСАНОВ Ф.Ш.

*Доктор философии по аграрным наукам
Азербайджанский Научно-Исследовательский
Институт по плодоводству и чаеводству*

НЕКОТОРЫЕ ОСОБЕННОСТИ ВЫРАЩИВАНИЯ ФИСТАШКИ НАСТОЯЩЕЙ (PISTACIAVERA L.) В АЗЕРБАЙДЖАНЕ

Род Pistacia L. принадлежит к семейству Anacardiaceae и объединяет около 20 видов, распространенных в субтропических и тропических областях северного полушария. Из всех видов съедобные плоды дает только фисташка настоящая (*Pistaciavera L.*). Это относительно невысокое многоствольное листопадное дерево, имеющее форму большого куста, характеризуется необычным полиморфизмом плодов, своеобразием морфологии соцветий и листьев.

Естественным ареалом фисташки настоящей являются современная Средняя Азия (Северо-западная Индия, западный Тянь-Шань) и Передняя Азия (Малая Азия, Закавказье, Иран, Горный Туркменистан). Наиболее западное изолированное местонахождение вида район Сирийского Алеппо. Распространение *Pistaciavera L.* в таких разобщенных друг от друга горных системах с различными природно-климатическими условиями свидетельствует о

необычайной её адаптационной гибкости, энергичном формообразовании вида, относительной его молодости и толерантности к современным условиям. Этим объясняется факт выживания фисташки. Настоящей в экстремальных условиях обитания как на полупустынных предгорьях Средней Азии с минимум влаги, так и на Севере Азии (выше 42⁰С.ш.), где абсолютный минимум температуры воздуха достигает отметки 40⁰С.

Фисташка настоящая ценна как порода, дающая высококачественные плоды, получившие мировое признание (на мировом рынке они оцениваются в 3-4 раза дороже, чем плоды грецкого ореха и миндаля). Ядро фисташкового ореха содержит до 40-60% и более жиров, 15-20% белков, 3-8% сахаров и многие микроэлементы. Фисташковые орехи используются при изготовлении фисташкового масла, кондитерских и кулинарных изделий, восточных сладостей (шербет, рахат-лукум), употребляются как лакомство в солёном и поджаренном виде.

Ценность фисташки настоящей состоит и в том, что она, отличаясь исключительной засухоустойчивостью, может успешно расти и давать высокоценные плоды в засушливых условиях, где другие породы без искусственного орошения произрастать не могут. В зоне сухих предгорий фисташка настоящая имеет огромное природоохранное значение, выполняя почвозащитную и водоохранную роль. Её мощная корневая система и широко раскидистая крона оберегают склоны от смыва и размыва.

Корневая система фисташки настоящей отличается исключительно сильным экстенсивным развитием, достигая в диаметре 45-50 метр и проникая на глубину 5-6 метр и даже 9-10 метр, а также характеризуется чётко выраженным двух ярусным строением. У двухлетней фисташки рост стержневого корня

замедляется, прирост его на второй год составляет 60-75 см, а общее углубление достигает 220-230 см.

Для того чтобы не произошло полного исчезновения фисташки настоящей, с 1970 года на Апшероне начаты исследовательские работы по созданию и изучению остатков её генофонда. В результате продолжительной исследовательской и селекционной работы, проведенной в Израиле, созданы два новых уникальных сорта фисташки настоящей, сформировавших своим появлением новую категорию. Эти сорта, открывающие для производства фисташек все ранее недоступные для них земли, превосходят по всем параметрам плодов самые высококачественные сорта на мировом рынке. Благодаря особой форме кроны деревьев у новых сортов появилась возможность увеличить плотность посадок фисташки на 20-40 %, что приведет к увеличению урожая на единицу площади и на единицу вложения в инфраструктуру. Преимущество новых сорто-раннее плодоношение (на 5-й и 6-й год), вследствие чего благодаря доходам от урожаев 6-8-го годов полностью окупятся расходы за все предшествующие годы. По своим биологическим особенностям фисташка настоящая является весьма перспективной культурой при возделывании её в жёстких аридных условиях, где другие виды растений без полива произрастать не могут. Однако при переходе выращивания фисташки на промышленную основу требуется тщательно изучить целый ряд вопросов относительно детализации и конкретизации разрабатываемых агротехнических требований и приемов ее культивирования.

Комплексная оценка отобранных по хозяйственно-биологическим признакам форм фисташки настоящей позволяет рекомендовать отечественные сорта Нарындж, Ханум и Парвин в Госсортоиспытание Республики Азербайджан.

НАЗАРОВА Н.Г.*Доктор філософії по аграрних наукам, Доцент,
Ленкоранський Чаєвий філіал НІІІ Фруктоводства и Чаєводства*

ПРИЧИНЫ СЛАБОСТИ И НЕДОРАЗВИТИЯ В ЧАЕВЫХ ПЛАНТАЦИЯХ

В последние годы внимание к чаевым плантациям была ослаблена, по этим и другим причинам большинство чаевых плантаций вышла и оборота, в существующих чаевых плантациях чаевые кусты были ослаблены с биологической точки зрения, в плантациях между кустами образовались пустые места. Исследование проводимые в 2006-2008 годах показывало что в чаевых плантациях где чаевые кусты ослаблены, образовались болотистые места с инородными растениями, дренажные системы практически вышли из строя. В результате антропогенных воздействия почва между рядами приобрела сильную уплотненную форму. В результате структура почвы и пористость была нарушена. В осенено- зимних сезонах наблюдалось болото образования и наводнение. Проводимые анализы показали что, в таких плантациях объемная масса почвы между рядами (0-50 см) увеличилось до 1,3-1,5 гр/см³, вдоль рядами данный параметр увеличился до 1,08-1,3 гр/см³. Водопроницаемость почвы тоже ухудшалось (Таблица 1).

Таблица 1.

Водопроницаемость почвы в ослабленных чаевых плантациях (мм/мин)H-5 см, t+-10⁰С

Тип почвы	Места, где поставлены рамки	Интервалы наблюдение в одном ряду		Интервалы наблюдение между рядами	
		1 час	2 час	1 час	2 час
Желто Среднесоленая	На поверхности	0,55	0,26	0,15	0,08
	В глубине 20 см	0,95	0,68	0,05	0,07
	В глубине 30 см	2,11	0,65	0,96	0,15

Как видно из данной таблицы водопроницаемость вдоль ряда выше чем между рядами. Так как в результате уплотнение пропускание воды

между рядами умещалось приблизительно о три раза (0,15-0,08). В глубинных слоях данный аффе́кт тоже была обнаружена (до 30 см-ов). Плотность почвы была исследовано по методике профессора И.Ф. Голубова. плотность почвы между рядами (до 40 см глубины) выше чем плотности почвы вдоль рядов. Плотность почвы изменялось вдоль рядов в глубине 0-40 см от 11,9 – до 19,9 кг/см³.; а вдоль рядов от 16,3 до 26,7 кг/см³(Таблица 2).

Самая высокая почвенная плотность обнаружена в глубине 10-38 см и она равнялось – 24,1-26,7 кг/см³. Ниже 40 см глубины разница между плотностями почва не обнаружена. Вдоль рядов в глубине 0-10 см влажность почвы сравнительно высоко и составляет 21,9%. А между рядами в такой же глубине влажность составила 9%. Такая низкая влажность абсолютно не достаточно. Эта связано тем что, идет процесс интенсивного физического испарения в верхних слоях почвы. Данный слой (0-10 см) не сохраняет влаги и корневая система на данном слое абсолютно отсутствует. А низких слоях наоборот влажность больше 3-4%, по отношении почвенного слоя находящегося вдоль рядов. Водной физической свойства почв вдоль рядов относительно лучше и в результате испарений влажности со стороны растений (десикация), уровень необходимой влажности для корневых систем чаевых растений падает вниз.

Таблица 2.

Плотность и влажность почвы в ослабленных чаевых плантациях

Тип почвы	Глубина, см	Вдоль рядов		Между рядами	
		плотность	влажность	плотность	влажность
		кг/см ²	%	кг/см ²	%
Желто Среднесоленая	0-10	11,9	21,9	16,3	8,9
	10-20	19,9	22,3	26,7	25,8
	20-30	19,4	24,5	24,1	27,7
	30-40	15,5	25,9	17,2	30,6
	40-60	13,0	29,0	13,6	32,3
	60-80	13,8	32,3	13,9	31,9
	80-100	12,5	33,3	11,8	30,0

При выемки чаевых кустов, регулярно находящегося в избыточной влажности была выявлена что, максимальная плотность тонких корневых

систем обнаружена вблизи горлышки чаевого куста. Боковые корни чаевого куста находится в глубине 5-15 см. между рядами в такой глубине корни отсутствуют. Разветвление основного корня происходит в глубине 20-25 см. По своим размерам такая разветвления считается сильным, но эти корни практически в мертвом состоянии и потерями своего кожуха.

Наблюдение показывает что, если в осенено -зимний период в почве отсутствует избыточное влага, то даже при слабом ухаживание в чаевых кустах биологические ослабление не была обнаружена. При относительно высоких местах по рельефу чаевые кусты биологически сильны и плотность чаевых кустов не снижается. Ухудшение водное физических свойств почвы, условия изменой влаги в чаевых плантациях, уплотнение почвы отрицательно влияет и на режим питания почвы.

Таблица 3.

Количества P_2O_5 , NH_4 ; NO_3 в почве, в зависимости от расстоянии чаевой плантации от дренажной сети

Расстояния от дренажной сети	Глубина изъятия образца почвы	P_2O_5 мг/10гр почва	Освоенной NH_4 мг/кг	NO_3
0,5	0-20	49,9	131,7	63,6
	20-40	22,7	73,4	41,0
	40-60	-	28,9	-
	60-80	-	30,7	-
0,5	0-20	11,9	46,0	14,6
	20-40	8,6	24,2	9,7
	40-60	-	34,0	-
	60-80	-	24,7	-

Исследование показывает что, в ослабленных чаевых плантациях низкая урожайность и относительно низкая плотность чаевых кустов связано с нарушение водно-физического баланса и режима питания и близости грунтовых вод (между дренажными линиями существует относительно большая расстояния—15 м). Избыточная влажность порождает распространение корневой системы в малых глубинах. В субтропической зоне Астара-Ленкорани гибель молодых чаевых кустов умещение плотность чаевых кустов связано с излешной влажности почвы.

Гибель молодых кустов также связано с неровной местности в плантациях где отсутствует движение воды и низким уровнем количество O_2

растворенной в воде. Уменьшение количество O_2 растворенной в воде порождает уменьшение потенциала окисление восстановление, увеличивается при этом уровень рН. Уменьшается уровень окисления железа, марганца.

При планировании чайных плантации в субтропической зоне Астара-Ленкорани регулирования водного режима почвы является первостепенной и не отложенной задачей. Надо планировать мелиоративные мероприятия таким образом, чтобы дренажная система сыграла свою водно-пропускную роль оптимальным образом.

Глубина дренажной системы должен быть глубже 20-25 см от самой глубинной части корневой системы (50 см). При не выполнении указанных требований в чайных плантациях накапливается изминая влага. При неудовлетворительной работе дренажной системы в результате сильных дождей в чайных плантациях накапливается еще больше влаги.

При неправильном внесении удобрений, рост чайных кустов замедляется и эта ухудшает эксплуатационные показатели чайных плантации. В некоторых случаях режим питания и не используется при этом существующие картограммы. Поскольку внесение минерального удобрение вносится вручную, не соблюдается равномерное распределении удобрение на поверхности почвы. Излишние количества удобрение попадавшие ближе к чайным кустам негативно влияет на рост данного растения. В чайных хозяйствах слабо применяется органического удобрение. Увеличение количество питательных элементов в почве будет положительно влиять и на водно-физические свойств почвы.

В чайных плантациях процесс орошения не производится должным образом. Несмотря на то что существует технология капельного орошения и стационарные источники для орошения, данный процесс пока реализуется в рамках старой технологии. И это одновременно происходит в таких чайных плантациях, которое абсолютно не подготовлены к старым методам орошения. Применение старого метода орошения ослабевает чайные кусты.

Увеличение урожайности чайных плантации зависит и от правильного и свое временного сбора чайных листьев. Где нарушается порядок сбора урожая в этом случае нарушается рост и развития чайных кустов, уменьшается урожайность чайных плантации. Чайные кусты переходить на онтогенетический период старения. Запоздалый сбор чайных листьев отрицательно влияет на чайные кусты и их на урожайности уместается на 50%.

ЯРОВА Б. М.,

к.е.н, Національний університет біоресурсів і природокористування України

УДОСКОНАЛЕННЯ ПРОЦЕДУРИ ПРОВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГІВ У ФОРМІ АУКЦІОНУ

Статтею 134 Земельного кодексу України встановлено, що продаж і передача в оренду земельних ділянок державної та комунальної власності мають відбуватися на земельних торгах (аукціонах). Проте процедура їх проведення потребує удосконалення та спрощення.

Процедура продажу земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах встановлена Главою 21 Земельного кодексу України. Проте у статтях 134–139 ЗКУ не закріплені такі дефініції, як «земельні торги», «земельний аукціон», «ліцитатор», «лот», «стартова ціна лота», «продажна ціна лота», та ін. Було б доцільним у Земельному кодексі України дати визначення основних понять, це унеможливило б маніпуляції та різне використання в практиці.

Сплата гарантійного внеску (не більше 5% стартової ціни) пояснюється забезпеченням механізму компенсації витрат у разі зриву особою аукціону, чого не можна сказати про реєстраційний внесок. Складається враження, що це додатковий шлях одержання прибутку виконавцем. Для розв'язання згаданої проблеми доцільно було б відмінити сплату реєстраційного внеску як обов'язкову умову для участі у земельних торгах.

Згідно з пунктом 24 статті 137 Земельного кодексу України договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки між організатором земельних торгів і переможцем торгів укладається безпосередньо в день проведення торгів, крім випадків, коли переможцями торгів стали іноземні держави або іноземні юридичні особи, тоді договір купівлі-продажу земельної ділянки несільськогосподарського призначення укладається після одержання погодження Верховної Ради України чи Кабінету Міністрів України про продаж земельних ділянок цим особам у випадках і в порядку, встановлених законом. У разі відмови Верховної Ради України чи Кабінету Міністрів України в погодженні торги за вказаним лотом вважаються такими, що не відбулися. Бажано було б спростити процедуру укладання договору та результати проведення торгів і взяти за зразок процедуру, закріплену в Законі України «Про іпотеку».

Не менш важливим питанням є також визначення винагороди виконавцю земельних торгів.

Було б доречно встановити конкретний відсоток винагороди виконавцю та відокремити його від витрат на проведення земельних торгів у формі аукціону.

Заслуговує на увагу положення Земельного кодексу України, яким встановлено, що земельні торги проводяться не раніше 30 днів та не пізніше 90 днів після оприлюднення оголошення.

Проте існує позитивна практика застосування норм чинного законодавства (Закон України «Про іпотеку»), де відведено на торги двомісячний строк. Слушно було б змінити строки в ЗКУ, та встановити, що земельні торги проводяться не раніше 30 днів і не пізніше 60 днів після оприлюднення оголошення з метою пришвидшення продажу земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах.

Доцільно було б доповнити зміст оголошення про проведення торгів пунктом «строк реєстрації для участі в торгах», що дасть можливість не допустити позбавлення права на участь у бажаючих, які детально не володіють інформацією про законодавчо закріплену процедуру. Також необхідно було б

встановити кінцевий строк реєстрації для участі не раніше ніж за одну годину до початку проведення торгів. При цьому заявник забезпечує сплату гарантійного внеску для участі в цих прилюдних торгах не пізніше ніж за одну добу до початку їх проведення.

Земельним кодексом України не визначено санкцій за невиконання умов та порядку проведення земельних торгів. Не вказано наслідків невидачі вхідного квитка чи інформаційної картки тощо. Ця невизначеність може стати причиною оскарження торгів та договорів, укладених за їхніми результатами.

Законодавцю потрібно або чітко визначитися із санкціями, або взагалі визнати недійсними формальні положення кодифікованого нормативно-правового акту.

Чинне земельне законодавство не передбачає процедури і строків збереження відеоматеріалів, які були записані у процесі земельних торгів. Відсутність указаних положень може спричинити ряд суперечностей при оскарженні результатів у суді. Доцільно було б визначити процедуру збереження відеоматеріалів за результатами проведення земельних торгів.

Земельний кодекс України не передбачає встановлення на законодавчому рівні відсоткового зниження початкової ціни на повторних земельних торгах. Бажано було б визначити механізм формування початкової ціни в разі проведення повторних торгів у формі аукціону.

Знаковим стало прийняття Закону України «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо проведення земельних торгів» від 18 лютого 2016 року № 1012-VIII, який певною мірою заклав корупційні ніші, що були передбачені у Земельному кодексі України. Цим Законом визначено вичерпний перелік випадків, коли земельні ділянки державної та комунальної власності передають на неконкурентних засадах; урегульовано процедуру фінансування підготовки земельної ділянки для продажу на земельних торгах, фінансування витрат на їх проведення тощо.

Висновок: Запропоновано організаційно-економічна модель розпорядження землями, яка базується на вдосконаленому механізмі

Міжнародна науково-практична конференція «Теоретичні та практичні аспекти формування й розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення»
проведення земельних торгів у формі аукціону, що дасть змогу при цьому зменшити витрати на цю процедуру до 50 % розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб на дату публікації оголошення про проведення земельних торгів.

ЯРОВА Б. М.,
к.е.н, Національний університет біоресурсів і природокористування України,
КАЧАНЕНКО В. О.,
*Хорольський агропромисловий коледж
Полтавської аграрної академії*

УДОСКОНАЛЕННЯ НЕКОНКУРЕНТНОЇ МОДЕЛІ РОЗПОРЯДЖЕННЯ ЗЕМЛЯМИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

За понад 20 років реформування земель сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів змінювало розпорядників три рази. Так, до 2002 року це були органи місцевого самоврядування, потім – районні державні адміністрації, а з 2013 року монополістом є Держгеокадастр України (стаття 122 Земельного кодексу України), який побудував стійку корупційну вертикаль.

За деякими підрахунками у 2013–2015 роках розділені 456 400 га земель. У 2015 році передано їх безоплатно у власність 56 800 га на суму 1 756 697 336 грн, укладено договорів оренди без проведення земельних торгів 85 900 га (90 023 200 грн), поновлено договорів оренди на неконкурентних умовах 22 400 га (23 475 200 грн). У зв'язку з вище переліченим додатково місцеві бюджети втратили близько 1 870 195 736 грн.

Одна із головних причин цього – недосконалість чинного законодавства, що передбачає значну кількість винятків, які дають можливість розпоряджатися землями без проведення аукціонів.

За даними Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру найбільша кількість державних земель знаходиться в Харківській, Одеській, Дніпропетровській, Полтавській областях.

Передача земель державної та комунальної власності на неконкурентних умовах передбачена відповідними нормативно-правовими актами. У більшості випадків застосовується малоефективний і корумпований механізм безоплатної приватизації земельних ділянок. Тому пропонується замінити його на зарахування певної суми коштів, яка буде однаковою для всіх громадян.

Статтю 121 Земельного кодексу України встановлено, що громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності. За підрахунками Національної академії аграрних наук України безоплатно у власність передано близько 30 млн. га земель, нормативна вартість яких становить 800 млрд. грн.

Проте, нині це право не забезпечене механізмом примусової реалізації та наявністю достатньої кількості ресурсів. Лише близько 35% населення України (15 млн. громадян) змогли скористатися наданим правом. Якби всі громадяни нашої держави виявили бажання одержати безоплатно для особистого селянського господарства по 2 га, то території не вистачило б. Це право також не обмежене у строках. Адже зрозуміло, що кожного дня народжуються нові громадяни, які не матимуть змоги скористатися ним.

У ході аналізу згаданої проблеми виявлено такі недоліки:

- станом на початок лютого 2016 року до органів місцевого самоврядування і територіальних органів Держгеокадастру учасниками АТО подано 103 056 заяв. Із них найбільше у Київській (9932), Львівській (9503), Миколаївській (6032), Волинській (5584) та Житомирській (5278) областях. При виділенні земель для цих людей мають місце порушення законодавства. Не поодинокими є випадки, коли землі передаються фіктивним особам;

- відповідно до статті 118 Земельного кодексу України відмова органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування в передачі земельної ділянки у власність або залишення клопотання без розгляду вирішується в

судовому порядку. Часто виникають ситуації, коли чиновники неправомірно відмовляють громадянам, а вони у свою чергу звертаються до суду.

Судова система в Україні корумпована, тому і рішення приймаються завідома неправомірні. Наприклад, рішення № 52622807 Київського адміністративного апеляційного суду від 22 жовтня 2015 року: «Отже, судом першої інстанції було встановлено, що позивач не дотримався порядку звернення, передбаченого статтею 118 Земельного кодексу України, оскільки, звернувшись із зазначеним клопотанням до Комітету, не додав до нього графічних матеріалів, на яких було б зазначене бажане місце розташування земельної ділянки, надавши натомість матеріали, які на основі статті 118 Земельного кодексу України не можуть вважатися графічними»;

- соціальна несправедливість установлених статтею 121 норм безоплатної приватизації землі. ЗКУ визначено різні площі присадибних земельних ділянок залежно від статусу бажаної адміністративно-територіальної одиниці. Звичайно, більшість громадян виявлять бажання одержувати земельні ділянки у містах.

Проте реалізувати своє право зможуть не всі, що обумовлено корупційною складовою та обмеженістю ресурсів:

- безоплатна приватизація земельних ділянок складається з багатьох стадій, які можуть бути заблоковані на будь-якому етапі чиновниками з метою одержання неправомірної вигоди, стимулюючи при цьому корупцію у галузі;

- встановлена законом процедура обмежує дію об'єктивних економічних законів, що призводить до спотворення ціноутворення на ринку земель.

Висновок. Інститут безоплатної приватизації земель державної та комунальної власності не може забезпечити в повній мірі права громадян і є одним із корупційних джерел у галузі. Тому пропонується замінити існуючі норми безоплатної приватизації на певну визначену суму неоподаткованих мінімумів доходів громадян, цим самим забезпечиться дія статті 21 Конституції України.

ГОРЛАЧУК В.В.,
*заслужений діяч науки і техніки України,
доктор економічних наук, професор,
завідувач кафедри управління земельними ресурсами
Чорноморський національний університет імені Петра Могили*

ЦІНА «ЕКОНОМІЧНОГО ЗРОСТАННЯ» СІЛЬСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ

На наших очах твориться історія розвитку сільських територій в незалежній Україні. Однією з історичних подій стала невдала земельна реформа, розпочата 15 березня 1991 року, яке реально здивувала українське суспільство фактор проголошення права володіння, користування і розпорядження землею. Влада переконувала, що це є головною рушійною силою подолання причин, що заважали всебічному розвитку сільських територій, підтримці дрібних і середніх сільськогосподарських товаровиробників, участі селян у фізичній праці, розвитку їх ініціативи в економічному і соціальному житті села.

Саме завдяки цьому економіко-правовому документу держава за роки земельної реформи у власність передала біля 30 млн. га земель, вартість яких складає майже один мільярд гривень. Але, як виявилось, форма власності на землю немає принципового значення щодо сталого економічного прогресу сільськогосподарського землекористування. Значення має організаційна складова, яка здатна досягти високих економічних результатів розвитку сільськогосподарського землекористування, використовуючи адекватну підтримку державної влади.

Проте отримання позитивних результатів від земельної реформи не вдалося досягти. В результаті цього Україна і її аграрний сектор, які до земельної реформи були за крок до світового лідерства, стали аутсайдерами в економічному розвитку. Сьогодні ситуацію у сфері сільськогосподарського землекористування треба сприймати так: продуктивність орних земель України у 8-10 разів є нижчою, ніж у Польщі і в 12-15 разів, у порівнянні з країнами Європейського Союзу, натомість за процесом деградації ґрунту перевищує

багатократно всі країни Європи. Можна говорити скільки завгодно про глибинну соціально-економічну та екологічну кризу в аграрному секторі, в тому числі у сільськогосподарському землекористуванні, але резюме буде наступним: селяни заплатили занадто високу ціну за земельну реформу. Загублені села, зруйновано сільський уклад життя, земля використовується у своїй найгіршій комбінації та ін. Це є вагомим аргументом, щоб стверджувати, що держава не стала провідним суб'єктом регулювання земельних відносин, вона є поганим менеджером, але прикриваючись в популізмі, лобіює те, що вигідно і прибутково великому капіталу.

Пройшовши перевірку часом є всі підстави стверджувати, що сьогоднішня земельна реформа – це обман селян, і що найгірше, то це те, що відбувається розвал системи управління земельними ресурсами. Вона вигідна сільським мільярдам, які діють за корупційними схемами, реально знищуючи українське село, національну економіку.

І ось селян влада нав'язує ще одну чергову реформу – реформу самоврядування, яка передбачає створення об'єднаних територіальних громад, завдяки об'єднанню, так званих, малих територіальних громад.

Кабінетом Міністрів України 1 квітня 2014 року була схвалена Концепція реформування місцевого самоврядування та територіальної організації влади в Україні та затверджено План заходів з її реалізації, відповідно до якого внесено зміни до Бюджетного і Податкового кодексів, що забезпечують розв'язання однієї з найважливіших і найважчих проблем – проблему бюджетної децентралізації.

Методи податково-бюджетної та грошово-кредитної політики є основою для стимулювання сільських громад до об'єднання як передумови реального досягнення економічної безпеки держави та суспільних потреб сільських громад.

Виходячи з цього, парламентом ухвалено закон України «Про добровільне об'єднання територіальних громад» від 05.02.2015 року, а Урядом для практичної можливості реалізації таких реформ 8.02.2015 року затверджено

відповідну Методику формування спроможних територіальних громад, які гарантуватимуть високу результативність їх господарської діяльності на землі.

Сьогодні ми спостерігаємо за тим, як для досягнення поставлених цілей «галопує» законотворчий процес щодо створення об'єднаних територіальних громад.

З першого лютого 2018 року розпочато процес передачі земель сільськогосподарського призначення державної власності за межами населених пунктів у комунальну власність об'єднаних територіальних громад. Ця робота активно розвивається і сьогодні, вже 665 об'єднаних територіальних громад підписали меморандум (договір) про співпрацю з територіальними органами Держгеокадастру.

Ми стверджуємо, що модель формування об'єднаних територіальних громад, яка є алгоритмом практичних дій Уряду України не відповідає запитам людей. Вона наштовхується на шалений опір селян, які ще пам'ятають, скільки шкоди завдало у 60-70-х роках минулого століття питання формування перспективних і неперспективних населених пунктів. Звичайно, сьогодні центральні органи влади намагаються пояснити факт створення об'єднаних територіальних громад як можливість зекономити гроші на утриманні бюрократичного апарату, завдяки об'єднанню окремо взятих сільських рад. Але фактичні реалії засвідчують протилежне: за словами голови Закарпатської облдержадміністрації об'єднані територіальні громади, що включають по декілька сіл створили бюрократичні апарати за чисельністю вдвічі більші за апарати райдержадміністрацій. І сьогодні це знову повторюється. Ця теорія не тільки помилкова, але й шкідлива, оскільки вона веде до катастрофічних наслідків – фізичне вимирання селян, втрата національної автентичності, втрати соціальної інфраструктури на селі, зниження стандартів якості життя на сільських територіях та інших негараздів.

Звідси очевидним є, що така псевдореформа селянам добра не принесе, принаймні в умовах інфікованого концепцією українського суспільства, офшоризації, коли 70% економіки належить олігархам.

Але ОТГ, створення яких наштовхується на шалений опір селян, особливо вигідні першим особам влади і приближеним до них особам. Чому? Ось чому. Наближаються нові президентські та парламентські вибори. Вже перепробовані всі гасла представниками пропрезидентських політичних сил, президента, прем'єр-міністра та ін. і нового сказати нічого, щоб заволодіти серцями електорату. Тому висунута ними ідея щодо об'єднання всіх сільських рад в ОТГ є останнім шансом взяти реванш у виборчих перегонях. ОТГ, як найбрудніша акція, – це не економічний механізм відродження економіки сільських територій, а інструмент входження до Верховної ради України, обіймання посади Президента України та ін. Тут більше політики, ніж економіки та здорового глузду.

Легше отримати перемогу за парламентське чи президентське крісло на відповідних сільських територіях у випадках, якщо її буде очолювати одна людина (голова ОТГ). Так, виконуючи економічну, контролюючу, фіскальну, регулюючу та інші функції у реальному секторі економіки, житті селян він без особливих зусиль забезпечить міцну основу для перемоги правлячої партії на виборах, певна річ, не за даром, а за відповідні бонуси у грошовому еквіваленті. З окремим головами нинішніх сільських рад вплинути на виборчий процес майже неможливо, і селяни повинні бути свідомі того, що такі експерименти на селі з утворення ОТГ є пасткою для майбутнього сільських територій, поки в країні буде процвітати корупція, офшоризація, земельна мафія, недовіра до влади, судочинства та ін.

Оцінюючи стан соціально-економічного розвитку сільських територій можна впевнено сказати, що ОТГ закріплять монополію на землю земельних магнатів, що є найбільшим злом для більшості людей, національної економіки та сільських територій, в цілому. Відзначимо, що вже з 1 січня 2018 року поспішно спеціально знижено нормативну грошову оцінку орних земель на 3,4 тис. грн/га (з 30,9 до 27,5 тис грн/га) з метою зниження податків на землю та розмірів орендної плати, через що держава вже не дораховується десятків

мільярдів гривень. В результаті такої монополізації гроші осядуть в кишенях, як вже згадувалось, не більше десятка осіб.

Тому було б надто великою помилкою не бачити того, що влада намагається обманути українського селянина заради власних політичних амбіцій, які варто було б трансформувати в економічні результати.

Олігархічна влада ніколи не піклувалася і не буде піклуватись про добробут людей, їх захищеність. І якщо ми «купимосся» на дешеві обіцянки нинішньої влади щодо важливості новостворених ОТГ, ми не зможемо претендувати на подальший розвиток сільських територій – соціальну справедливість та економічну ефективність, оскільки влада прийшла і пішла, а руйнація сільських територій залишиться назавжди.

Насамкінець зазначимо, що ми не претендуємо на вичерпність аргументів щодо недоцільності ОТГ в Україні, але впевнені, що не можна владі позиціонувати ОТГ як джерело прогресивного розвитку сільських територій заради того, щоб зайняти крісло під куполом Верховної Ради України чи крісло Президента України.

Шукаючи відповідь на поставлене питання, не потрібно винаходити велосипед, бо чогось унікального не зробимо. Потрібно було звернутись до досвіду європейських країн і не слухати їх як треба робити, а робити як вони роблять. Така правда життя, підтверджена всім ходом людського розвитку.

Але сторінку історії перегорнуто. Відступу влади від ідеї створення ОТГ, очевидно, не буде. А селяни не здатні змірити економічну політику держави, задовольняючись тим, що «бог» послав. Тому потрібно проявити національний егоїзм щодо наповнення ОТГ таким внутрішнім змістом, такими правилами гри, які б диктували пріоритети їх розвитку, тобто що, для кого і скільки виробляти, кому продавати, правила розподілу доданої вартості та ін.

Модель майбутнього розвитку ОТГ ми розглядаємо через призму зменшеного масштабу умовної держави («мінідержави»), в якій розвиваються максимально всі сектори економіки, наприклад:

- рослинництво, тваринництво і птахівництво;

- переробка сільськогосподарської продукції;
- рибництво і бджільництво;
- промисловість;
- будівельна діяльність;
- меліоративна діяльність;
- народні промисли;
- торгівля і послуги;
- рекреаційна, оздоровча і природоохоронна діяльність;
- автоперевезення;
- медичні заклади;
- заклади культури;
- заклади ділової сфери (поліклініки, банки, офіси, ресторани, кафе, готелі, пральні, музеї та інше);
- культові споруди;
- інші види діяльності (збір горіхів, ягід, грибів тощо), виходячи з наявних природних, людських, фінансових та ін. ресурсів.

Звичайно, приведені види діяльності є ключовою умовою і потужним джерелом економічної стабільності, поліпшення стандартів якості життя людей на селі, створення великої кількості додаткових робочих місць, гармонії між людиною і природою, формування конкурентоспроможності економіки об'єднаних територіальних громад. Кажучи образно, селянам потрібне не легке життя, а важка високооплачувана праця з високим ступенем інтегрованості економіки у світову економіку.

Зрозуміло, що досягнення поставлених економічних цілей підвищує роль маркетингу, завдяки якого є розроблення Програм розвитку ОТГ, в цілому та бізнес-проектів кожного із видів економічної діяльності.

ТИХЕНКО О.В.

к.с.-г.н., доцент

*Національний університет біоресурсів і
природокористування України, Київ*

ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЯК НЕВІД'ЄМНИЙ ВАЖІЛЬ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ

Нинішня система використання земель сільськогосподарського призначення в Україні призвела до значних втрат родючості ґрунтів. Деградація сільськогосподарських угідь продовжує збільшуватись, а тому необхідно обґрунтувати нові принципи та положення щодо методів і способів раціонального землекористування і землеволодіння.

Відповідно до Земельного кодексу України, всі види оцінки земель є складовими частинами державного земельного кадастру. Зокрема, бонітування ґрунтів повинне стати базою високоефективного використання земельних ресурсів, спрямованого на підвищення родючості ґрунтів та урожайності сільськогосподарських культур.

В Україні відбулись довгоочікувані зміни у нормативно-методичному забезпеченні ведення державного земельного кадастру та грошової оцінки земельних ділянок.

Грошова оцінка земель є важливим джерелом наповнення бюджетів різних рівнів, консолідації бюджетних коштів для фінансування заходів щодо збереження родючості ґрунтів та охорони земель, виконання робіт із землеустрою і земельного кадастру, ефективного функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення.

На часі гостро стоїть питання запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення. Визначення реальних цін на земельні ділянки має стати основою для його функціонування. Проблемам оцінки земель сільськогосподарського призначення присвячені праці таких науковців: Д.І.Бабміндри, Д.С.Добряка, Ю.Ф.Дехтяренка, О.П.Канаша, М.Г.Лихогруда, А.Г.Мартина, Л.Я.Новаковського, Ю.М.Палехи, А.М.Третьяка та ін.

Площа сільськогосподарських земель становить 42,7 млн. гектарів, або 70 відсотків площі усієї території країни, а площа ріллі — 32,5 млн. гектарів, або 78,4 відсотка усіх сільськогосподарських угідь [1]. Науково обґрунтована оцінка вартості земельних ділянок сприяє прийняттю раціональних рішень у сфері земельних відносин. Від стану земельно-оціночної діяльності, рівня розвитку її теоретичної та методичної бази залежать темпи здійснення не тільки земельної, але й економічної реформи в цілому.

Згідно із даними Держгеокадастру станом на 01 січня цього року нормативна грошова оцінка одного гектару ріллі у середньому по країні становила 27,5 тис. грн., тобто близько 840 євро. Для порівняння, найнижчий рівень середньої вартості одного гектару ріллі зафіксовано у Румунії – близько 2 тис. євро, найвищий у Нідерландах – майже 63 тис. євро [2].

Постановою Кабінету Міністрів України від 7 лютого 2018 р. № 105 затверджено Порядок проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Метою такої оцінки є оновлення показників нормативної грошової оцінки земель; одночасне проведення дій на території всієї країни; створення бази для визначення розміру плати за землю; оцінка прав оренди земельних ділянок.

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення здійснюється відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від від 16 листопада 2016 р. N 831. Основним завданням постанови було запровадження нового методичного підходу до проведення нормативної грошової оцінки, відповідно до якого можлива оцінка окремих земельних ділянок за нормативами капіталізованого рентного доходу сільськогосподарських угідь без прив'язки до сільськогосподарських підприємств (відповідно до попередньої методики). Індивідуальні особливості оцінюваної земельної ділянки враховуються шляхом застосування показників бонітування ґрунтів при складанні шкал нормативної грошової оцінки агропромислових груп ґрунтів природно-сільськогосподарських районів.

Також відповідно до методики, створено можливість проведення масової оцінки та внесення результатів цієї оцінки до державного земельного кадастру. Прийняття постанови також створило можливість автоматизованої видачі інформації про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки без проведення її індивідуальної оцінки.

Можливість неоднозначного трактування тих чи інших норм законодавства, ускладненість різноманітних процедур, значна тривалість процесу оформлення прав на землю призводять до того, що інтереси інвесторів, місцевих громад і окремих громадян не забезпечуються повною мірою. Світовий досвід показує, що регулювати ринок земель набагато ефективніше, ніж заганяти його «в тінь». Законодавство багатьох європейських країн передбачає існування системи регулювання обороту земель сільськогосподарського призначення [3].

Лише показники обґрунтованої грошової оцінки земельних ділянок в комплексі із державним регулюванням ринку повинні бути основою для формування ринку земель сільськогосподарського призначення.

Список використаних джерел

1. Стратегія удосконалення механізму управління в сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними: Постанова Кабінету Міністрів України від 07.06.2017 р. № 413. Офіційний вісник України. № 51.

2. Оприлюднено порівняльні ціни на землі сільськогосподарського призначення в ЄС та Україні. URL: <http://landlord.ua/oprilyudneno-porivnyal尼tsini-na-zemli-silskogospodarskogo-priznachennya-v-yes-ta-ukrayini/> (дата звернення: 18.05.2018).

3. М.Ступень, Ю.Дума. Ринок земель в Україні: основні проблеми та перспективи розвитку. Економіст. 2015. №4.С. 40-41.

4. Яремко Ю.І. Теоретичне обґрунтування ефективності землекористування в межах меліорованих земель / Яремко Ю.І., Дудяк Н.В. // Землевпорядний вісник № 5 – Київ, 2015 – С. 49 - 52

КАПІТАЛІЗАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕНТИ

Тисячолітні досягнення культури співіснування пропонують сучасному людству ринкову форму та процеси цивілізованого обміну активами у якості єдиної альтернативи насильницьким та хижницьким формам такого обміну. Оскільки предметом ринкових відносин є вигідні та вільні угоди, під ринковими процесами розуміють сукупність дій по підготовці та укладанню таких угод.

Суттєве значення для характеристики ринкових процесів мають природні та набуті особливості об'єктів ринку. Так, процес купівлі-продажу машин та устаткування значно відрізняється від купівлі-продажу пшениці та хліба тощо. Відповідно споживчі ринки відмінні від інших видів ринку.

Ринок земель займає особливе місце у безлічі видів ринків. Таке місце йому забезпечують унікальні характеристики, що в першу чергу пов'язані із безальтернативними споживчими особливостями землі, її базовим значенням для інших ринків та обмеженості, як природнього ресурсу. Внаслідок перелічених властивостей землі незалежно від волі людини і існує постійний ринковий попит на неї та на землі сільськогосподарського призначення зокрема.

За даними Організації з питань продовольства і сільського господарства ООН (FAO) специфікою, що збільшує попит на землі сільськогосподарського призначення – є тенденція зменшення світових площ та погіршення якісних характеристик землі, як природнього ресурсу, внаслідок природних та антропогенних катаклізмів. Вдало віддзеркалив постійне зростання споживчих властивостей та ринкового попиту на землю відомий вислів філософа та письменника XIX ст. Марка Твена «купуйте землю – оскільки її вже більш ніхто не виробляє».

Теоретичні основи сучасного розуміння капіталу та земельної ренти сформовані у ХІХ ст. Так у відомій економічній теорії німецького економіста, філософа та політичного журналіста Карла Генріха Маркса, викладеній у праці “Капітал” доведено що “земельна рента не може бути зрозуміла без капіталу, однак капітал може бути зрозумілим без земельної ренти”. Між тим земля – в її природному стані (за марксистською теорією) не є продуктом людської праці і відповідно у такому сенсі начебто не має суспільно капіталізованої вартості, яку мають відзначально створені людиною засоби виробництва. При цьому відомий економіст довів, що в процесі ринкового обігу земля набуває не тільки форми товару, а й форми капіталу, із усіма характерними для таких об’єктів капіталістичних відносин властивостей та рис. А за теорією британського філософа та політичного економіста ХІХ ст. Джона Стюарта Мілля саме земля у поєднанні із її поліпшеннями є обмеженим благом людства, яке має здатність до утворення ренти – як «ціни привілеї».

Історичний аналіз доводить зростання значення для людства відомого вислову англійського класика економічної науки ХVІІ ст. Уільяма Петті відносно того, що для людства “праця є батьком та активним принципом багатства, а земля – його матір’ю”.

Таким чином земля стає джерелом специфічного доходу – земельної ренти лише в умовах приватної власності на неї, за умов капіталістичного ладу. Саме можливість одержання земельної ренти (як ціни привілеї) робить землю в очах людини одночасно і об’єктом ринкових відносин і капіталом, та є передумовою набуття землею товарної форми. Одночасно в умовах нестійкої економіки (світової, державної, регіональної) лише через земельну ренту, як капіталізовану додану вартість “обмеженого блага”, і можливе визначення ринкової вартості земельної нерухомості.

Універсальним коефіцієнтом, за допомогою якого, швидко та просто отримуються за дохідним підходом значення ринкової вартості земельної нерухомості є так звана “ставка капіталізації”. Цей зручний та надійний

коефіцієнт вдало відображає ринковий рівень доданої вартості землі, розміри дохідності якої генерується завдяки співвідношень споконвічного попиту та пропозиції на земельну нерухомість.

Дохідний підхід є одним із трьох визнаних культурою оцінювання розрахункових інструментів, за допомогою якого надійно забезпечується отримання результатів ринкової вартості нерухомості. Підхід реалізується шляхом використання двох методів, що базуються на постулаті прибутковості нерухомості у будь-якому разі. Пошукова вартість нерухомості за таким підходом забезпечується застосуванням капіталізації фактичних або передбачуваних доходів, які отримує або може отримати власник. Таким чином підхід ґрунтується на здатності генерування земельним капіталом постійної прогнозованої прибутковості (у вигляді доданої вартості) за базовою формулою 1:

$$V = I / R, \text{ де} \quad (1)$$

V - вартість об'єкта нерухомості;

I - дохід, отриманий від експлуатації нерухомості;

R - ставка капіталізації (коефіцієнт).

Застосування методу прямої капіталізації дозволяє надійно визначати майбутню вартість землі у тимчасовій на дату оцінки вартості грошей та надавати об'єктивну оцінку економічної ефективності інвестиційних вкладень, а також ризики і винагороди від права власності. Нескладне перетворення базової формули відкриває економічний сенс самої ставки, що за своєю суттю є часткою відношення річного чистого прибутку від земельної нерухомості (річної доданої вартості) до ринкової вартості такої нерухомості за формулою 2:

$$R = I/V \quad (2)$$

Таким чином, ставка капіталізації зручно та надійно віддзеркалює рівень співвідношення річної доданої вартості до ринкової вартості відповідної нерухомості, прямо демонструючи інвестору капіталізацію грошових вкладень. Зазначений показник або мотивує інвестора до

придбання прав на досліджуваний об'єкт капіталовкладень, або спонукає шукати альтернативні варіанти.

Об'єктивність визначення ставки капіталізації базується на статистичній бажано 3-5 річній інформації відносно досліджуваного капіталом ринку нерухомості (та його певного виду, у розглядаємому тематикою випадку сільськогосподарських земель), а також на статистичному аналізі стану та перспектив ринкової ситуації країни інвестування.

Сьогодні фахова світова спільнота розглядає використання ставки капіталізації виключно за умов незмінності потоку доходів у майбутніх періодах. У пункті С17 Міжнародних стандартів оцінки 230 (далі - МСО) зазначається, що за допомогою ставки, як єдиного коефіцієнта шляхом процедури капіталізації швидко і просто отримуються надійні значення вартості нерухомості застосуванням методу прибутковості із урахуванням всіх ризиків, оскільки такий показник є віддачею ("прибутковістю"), що в очікуванні інвестора відображає тимчасову вартість грошей, а також ризики і винагороди від права власності.

Базуючись на оцінних процедурах дохідного підходу та виходячи із статистичних показників середнього розміру річного доходу від орендної плати за 1 га паїв по Україні та південному регіону (табл.1)

Таблиця 1

Статистичні дані щодо розміру орендної плати за землі під паями громадян, 2012-2017 рр.

Назва показника	2012	2015	2017	2020
Україна, грн./га	539	1093	1369	1500
Одеська область, грн./га	650	1079	2975	3500
Миколаївська область, грн./га	400	806	2826	3300
Херсонська область, грн./га	450	818	2795	3200

та усереднені ціни "сірого ринку" в у.о. у такому ж розрізі (табл. 2)

Таблиця 2

Назва показника	2012	2015	2017	2020
Україна, у.о./га	200	400	1000	1428
Одеська область, у.о./га	250	450	1400	2592
Миколаївська область, у.о./га	200	370	1300	2340
Херсонська область, у.о./га	190	350	1200	2176

досліджуємо розміри ставки капіталізації за формулою 2 та її тенденцію для власників паїв (табл. 3). Прогнозуючи постійність виявленої тенденції за формулою 1 нескладно отримати прогнозне значення ринкової вартості 1 га в у.о., наприклад у 2020 році (див. табл. 2) для власників паїв (звичайно за песимістичних умов продовження мораторію на вільний продаж земель товарного с/г призначення).

Таблиця 3

**Статистичні дані щодо ставки капіталізації земель під паями громадян,
2012-2017 рр.**

Назва показника	2012	2015	2017	2020
Україна, %	0,337	0,173	0,051	0,035
Одеська область, %	0,325	0,152	0,079	0,045
Миколаївська область, %	0,250	0,138	0,080	0,047
Херсонська область, %	0,296	0,148	0,086	0,049

Оскільки за даними FAO проблема світової глобалізації породила дві протилежні тенденції, а саме стрімке прискорення темпів світової продовольчої кризи та збільшення населення планети. Внаслідок зазначеного на світовому ринку прогнозується зростання попиту на землі сільськогосподарського призначення, що має відповідним чином позначитися й на зростанні дохідності земельної нерухомості.

Сформований на свідомих моральних основах та переконаннях суспільства ринковий спосіб регулювання суспільних відносин характеризується постійним розвитком, що вимагає відповідних досліджень питання капіталізації земель сільськогосподарського призначення на показниках їх дохідності.

Світова та національна практика свідчать, що рівень капіталізації земельної ренти залежить не тільки від стану та ризиків видів економічної діяльності, властивих світовому ринку, державі або певному регіону, відображаючи просторову неоднорідність ризиків, пов'язаних із інвестуванням у земельну нерухомість, а також від природних та техногенних ризиків.

**КУЧЕВСЬКИЙ В.,
ПУГАЧОВА Н.,**

*здобувач кафедри економічної теорії,
інтелектуальної власності та публічного управління,*

ПЛОТНІКОВА М.,

*к. е. н., доцент, доцент
кафедри інноваційного підприємництва та інвестиційної діяльності
Житомирський національний агроекологічний університет*

РОЗВИТОК ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИИН ЯК ОСНОВА СТІЙКОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД

Постановка проблеми. Відсутності системного підходу в управлінні в державі зумовили деградацію земель, проблеми демографічного та економічного характеру, культурно-історичні передумови занепаду села. Занепад виробничої та соціальної інфраструктури, деградація ґрунтів, низький рівень життя, старіння населення, зростання безробіття та нижчий порівняно з іншими секторами рівень заробітної плати в аграрному виробництві сприяли зменшенню його кількості на 3 млн. осіб. Скорочується кількість дітей на сільських територіях. За межею бідності перебуває 15 % селян. Щорічно з мапи України знімають понад 20 населених пунктів.

Метою дослідження є пошук інноваційних підходів в управлінні розвитком сільських територій з метою забезпечення їх збалансованого становлення як моделі суспільства майбутнього.

Виклад основного матеріалу. Розвиток сільських територій у світі тривалий час орієнтований на виробництво сільськогосподарської продукції,

інтенсивне використання земельних угідь. Найбільш поширені підходи до трактування поняття «сільський розвиток» відображені в таблиці. Їх домінування стало основою аграрної політики. Пошук механізмів відродження сільських територій на основі гармонійного сталого розвитку, самозабезпеченості суспільно-економічної та екологічної діяльності є наразі актуальною в межах глобальної системи розвитку людства [1]. Родова садиба – місце проживання сім'ї, головної складової суспільства. Така ділянка передбачає наявність з любов'ю побудованого будинку, посаженого Родового дерева, лісу, саду городу, живоплоту з лісових культур, облаштованого ставка. Мала батьківщина, вічне коріння, що зв'язує з Землею, допомагає відчувати зв'язок з усім суцям у Всесвіті: з Богом, природою, планетами та зірками, предками, іншими людьми. Завдяки цим зв'язкам людина щаслива, здорова, цілісна, отримує підтримку, реалізує своє призначення. Земельна ділянка з об'єктами на ній є неподільною і надається повнолітнім громадянам України безоплатно, у довічно успадковане користування і володіння без права продажу, з правом передачі лише в спадок.

В Україні на різній стадії становлення засновано понад 100 родових поселень. Їх мешканці – це переважно молодь з вищою освітою, яка сама забезпечує себе чистими продуктами харчування, веде здоровий спосіб життя, розкриває свій творчий потенціал. Середній вік поселенців становить 35 ± 5 років. Синергетичний ефект досягається внаслідок взаємодії «ресурсів середовища – навичок особистості – інфраструктурного забезпечення» у гармонії з Законами Всесвіту без додаткового фінансування з боку держави.

Інвестиції в сільські території фізичних осіб через механізм «Родова садиба» є способом вкладення у відродження територій, коли «інвестор» не вимагає повернення вкладів й отримання доходів та прибутку по ним. Інклюзія кожного члена громади та суспільства активізує та примножує природно-ресурсний потенціал. Управління родовими поселеннями реалізується здійснюється на засадах партисипативного управління. Прикладом практичної реалізації підходу є досвід Несолонської сільської ради Новоград-Волинського

району Житомирської області. Реалізація функцій його діяльності відбувається через створення самодостатньої та самовідновлюваної екологічної системи, просвітницьку, освітню та культурна діяльність, розвиток особистісних характеристик людини, забезпечення продовольчої, енергетичної, культурної, економічної безпеки.

Засобами забезпечення розвитку поселенців є реміснича, оздоровча, освітня, культурна, рекреаційна, науково-дослідна діяльність. Позитивною є тенденція до зростання чисельності поселенців, їх бажання народжувати дітей та багатофункціонально вирішувати спектр завдань сільського розвитку та національного відродження. Діюча практика господарювання в Україні засвідчила, що облаштування родової садиби та наповнення її всім необхідним для нормальної життєдіяльності передбачає інвестування не менше 300 тис. грн протягом 10 років, висадка зеленої огорожі неплодових дерев не менше 30% площі, а також створення самодостатньої та гармонійної екосистеми, що вимагає мінімального втручання людини для свого функціонування. Якщо прийняти середню площу села 250 га виділених під родові садиби, то за 10 років інвестиції приватних осіб у населений пункт складуть 75 млн. грн., екологічно чистої продукції буде вирощено на суму 2,5 млн. грн. Відродження 600 населених пунктів, знятих з мапи України за роки незалежності, і 600 сіл, які знаходяться на межі вимирання, забезпечить зайнятість 100 тисячам середньорічних працівників, прихід приватних інвестиції в сумі 9 млрд., виробництво екологічно чистої продукції на суму 3 млрд. грн. У таких населених пунктах буде посаджено 100–150 тисяч гектарів лісових насаджень та збережено 3 млрд. грн. бюджетних асигнувань на ґрунтозахисні заходи [2–4].

Таблиця 1

Оцінка щорічних результатів розвитку населених пунктів через реалізацію ідеї «Родова садиба»

Показник	В розрахунку на 1 родову садибу, тис. грн	Разом, млрд. грн*
1) Інвестиції фізичних осіб в облаштування родових садиб	30	9

2) Виробництво чистої сільськогосподарської продукції	25	7,5
3) Економія бюджетних коштів на проведення меліоративних робіт	20	3
4) Забезпечення зайнятості, в тому числі залучених осіб, тис. осіб		100

Ріст зайнятості у сільській місцевості викличе зростання у сфері обслуговування, створення обслуговуючих кооперативів, нових виробництв, у тому числі високотехнологічних, збереження та відновлення функціонування закладів культури, дитячих садків та інших об'єктів соціальної та виробничої інфраструктури. Описані заходи будуть сприяти розвитку економіки сімейних бюджетів, фізичному здоров'ю людей, зниженню навантаження на інфраструктуру міст, розвитку нових населених пунктів і створенню нових робочих місць. Прийняття та реалізація положень Закону України «Про родові садиби і родові поселення» забезпечить незворотній розвиток української родини на якісно новому морально-психологічному рівні, що матиме стратегічні позитивні наслідки. У родових садибах реалізується прерогатива сільської місцевості – збереження сімейних цінностей, розвиток національної культури, історії, традицій, відродження та примноження природно-ресурсного потенціалу території. Поселенці ведуть спільну роботу з роздільного сміттєзбирання, підвищення родючості ґрунтів, очищення води і повітря; впровадження ноосферної освіти на принципі «Здоров'я Землі – здоров'я Людини».

Висновки з цього дослідження. Реальним механізмом відродження сільських територій є реалізація ідею «Родова садиба», де об'єднані люди на єдиній світоглядній основі – гармонії Людини та Природи. Поселенці активно залучають нові технології, інвестують у розвиток територій, розвивають всі форми малого та середнього бізнесу. Освоєння ним спустошених сіл та хуторів, забезпечення виробництва екологічно чистого продовольства дозволяє створювати ефективні підприємницькі структури та громади на засадах

самозабезпеченості, будуючи власний дім на своїй землі, яку можна залишити нащадкам поряд з досконалим середовищем існування.

Список використаних джерел:

1. Nitsenko V., Nyenno I., Kryukova I., Kalyna T., Plotnikova M. (2017) Business Model For A Sea Commercial Port As A Way To Reach Sustainable Development Goals // Journal Of Security And Sustainability Issues, Volume 7, Number 1, P. 155–166 URL [http://doi.org/10.9770/jssi.2017.6.4\(13\)](http://doi.org/10.9770/jssi.2017.6.4(13))

2. Родова садиба: економіка, технології, комунікації, екологія: [навч. посіб.]. / М. Л. Васильєв, Г. І. Грабар, С. В. Молодецька, М. Ф. Плотнікова. – Житомир: Рута, 2017. – 272 с.

3. Васильєв М. Л., Плотнікова М. Ф. Перспективи розвитку сільських територій та Концепція «Родової садиби»: соціально-екологічний аспект // Вісник ЖНАЕУ, 2014, № 2, Т. 4, ч. II, С. 412–423.

4. Prysiazhniuk O., Plotnikova M., Buluy O. Cluster approach in administration of rural areas // Management Theory and Studies for Rural Business and Infrastructure Development. – 2018. – Vol. 40. No. 2. – P. 118–127.

5. Яремко Ю.І. Методичний підхід щодо оцінки екологічної стійкості стану земельних ресурсів / Яремко Ю.І., Дудяк Н.В. // Вісник Житомирського національного агроекологічного університету: наук.-теорет. Зб. 1 (48) т.2 - Житомир, 2015 – С. 32 – 38.

ЯРОВА Б. М.,

*к.е.н, Національний університет біоресурсів і
природокористування України,*

ОЛЕКСІУК А.О.,

*Український державний університет
залізничного транспорту*

ОЦІНКА ПЕРСПЕКТИВ ПІДВИЩЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЛЯМИ У РЕГІОНАХ УКРАЇНИ

Згідно з Конституцією України земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Статтею 23

Земельного кодексу України встановлена пріоритетність використання земель сільськогосподарського призначення.

Значна частина таких земель знаходиться у державній власності, тому ефективне використання їх державними інституціями є актуальним питанням. Головний критерій оцінки ефективності управління цими землями – розмір орендної плати, як складової земельного податку, який забезпечує наповнення бюджету.

Для дослідження ефективності управління землями сільськогосподарського призначення державної власності обрано сім областей – Вінницька, Волинська, Житомирська, Миколаївська, Полтавська, Сумська та Чернівецька.

За даними Держгеокадастру найбільшу площу займає Житомирська область, а найменшу – Чернівецька. Найбільш густонаселені є Чернівецька область, а найменш – Житомирська.

За даними Держстатистики України станом на 2017 рік лідерами у добровільному об'єднанні територіальних громад сіл, селищ, міст є Вінницька, Полтавська і Сумська області, де утворилося відповідно 18, 15 і 15 одиниць. Проте у Миколаївській і Сумській області сформовано лише по одній одиниці.

Головним показником ефективності використання земель сільськогосподарського призначення державної власності є розмір орендної плати.

У всіх областях більшість орендарів – юридичні особи. Значну кількість договорів оренди земель державної власності було укладено на строк понад 10 років, окрім Полтавської області, де найбільше їх – на 8–10 років. Щодо земель приватної власності, то укладання договорів понад 10 років є не популярними, а переважають правочини укладені на 6–10 років.

За даними Держгеокадастру України розмір орендної плати за 1 га сільськогосподарських земель приватної власності більша ніж з аналогічні землі державної власності. Перевищення показників більш як у два рази зафіксовано в Полтавській області, де укладання договорів на приватних землях

здійснюється за 1419,7 грн., а державних – 637,9 грн., що навіть менше від середнього показника по Україні. Найменша різниця між орендною платою у Вінницькій області – 95,5 грн.

Висновки. Проаналізувавши вищенаведені дані, можна говорити про неефективність використання земель сільськогосподарського призначення державної власності.

Значне перевищення орендної плати за землі приватної власності над орендною платою за землі державною власності свідчить про те, що корумпованість управлінців є причиною не доодержування значних коштів до бюджетів.

Щоб уникнути такої ситуації у подальшому, пропонується здійснити децентралізацію влади та передати повноваження щодо розпорядження землями сільськогосподарського призначення державної власності за межами населених пунктів місцевим громадам для дотримання принципу повсюдності місцевого самоврядування.

БОРОВИЙ В.О.

д.т.н., професор

ПВНЗ «Університет новітніх технологій» (м. Київ)

ЗАРИЦЬКИЙ О.В.

аспірант

Харківський національний університет міського господарства

ім. О.М. Бекетова

ОЛІНОВИЧ А.С.

старший викладач

ПВНЗ «Університет новітніх технологій» (м. Київ)

ПЕРЕЛІК ВІДОМОСТЕЙ, ЗВ'ЯЗКІВ, КЛАСИФІКАЦІЙ ТА КЛАСИФІКАТОРІВ ІНФОРМАЦІЙНИХ СИСТЕМ, ЩО ФОРМУЮТЬ РИНОК ЗЕМЕЛЬ

Вступ. Перелік та кількість відомостей, класифікацій та класифікаторів у структурі динамічної геоінформаційної системи Зонінг, формують із масиву інформаційних систем (ІС) згідно нормативно-правових положень

Міжнародна науково-практична конференція «Теоретичні та практичні аспекти формування й розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення»

містобудівної та землевпорядної документації. Дані масиви інформації мають застосування в кадастрах земель сільськогосподарського призначення. Вони формують початковий етап аналізу та відбору ІС до складу галузі землевпорядної та містобудівної діяльності.

Перелік відомостей. Згідно академічного тлумачного словника наведемо повний перелік відомостей, обмін якими здійснюється в процесі інформаційної взаємодії між кадастрами та ІС:

1. Планово-картографічна основа Державного земельного кадастру.
2. Дані про державний кордон і межі адміністративно-територіальних одиниць.
3. Межі кадастрових зон і кварталів.
4. Обмеження у використанні земель та земельних ділянок.
5. Земельні угіддя (із зазначенням контурів будівель, споруд, розташованих на земельних ділянках).
6. Межі економіко-планувальних зон нормативної грошової оцінки земель.
7. Межі земельних ділянок.
8. Кадастрові номери земельних ділянок.
9. Цільове призначення земельних ділянок.
10. Розподіл земель між власниками і користувачами (форма власності, вид речового права).
11. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок.
12. Геопорострові відомості інформаційних ресурсів системи містобудівного кадастру.
13. Матеріали поділу лісів на категорії та виділення особливо захисних лісових ділянок.
14. Грошова оцінка лісів.
15. Плани лісових ділянок, лісовпорядні карти, тематичні лісові карти та інший топографо-геодезичний і картографічний матеріал державного лісового кадастру.

16. Картографічні матеріали державного кадастру родовищ і проявів корисних копалин і Державного інформаційного геологічного фонду.

17. Геопросторові відомості, кількісні та якісні характеристики об'єктів, щодо яких ведеться інформаційна система.

18. Картографічні матеріали державного кадастру тваринного світу.

19. Картографічні матеріали державного кадастру водних біоресурсів.

20. Картоосхеми поширення видів рослин.

21. Архівна та поточна геопросторова інформація з дистанційного зондування землі, у тому числі аерокосмічні дані.

22. Картографічний матеріал державного еколого-геологічного картування території України.

23. Дані про річки, водосховища, канали, зрошувальні системи і водойми у межах водогосподарських систем комплексного призначення, систем міжгалузевого та сільськогосподарського водопостачання.

24. Дані про місця розташування та характеристики звалищ промислових і побутових відходів.

25. Планово-картографічні матеріали агрохімічного стану сільськогосподарських угідь.

26. Планово-картографічні матеріали розташування територій та об'єктів природно-заповідного фонду.

27. Картографічний матеріал державного кадастру природних територій курортів.

28. Дані про зонування та площу округу санітарної охорони курортів.

29. Картографічні матеріали Державного кадастру природних лікувальних ресурсів.

30. Картографічні матеріали інформаційних систем транспорту, енергетики, зв'язку.

31. Картографічні матеріали інформаційних систем охорони культурної спадщини.

32. Відомості Державного реєстру нерухомих пам'яток України.

33. Межі, правовий режим, характеристики охоронюваних археологічних територій.

34. Межі та режими використання зон охорони пам'яток культурної спадщини.

35. Межі та режими використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на територіях історичних ареалів населених місць.

Наведений перелік дозволяє дослідити землевпорядне та містобудівне законодавство в діючих документаціях, ІС та кадастрах, уніфікувати роботи зі створення геопросторових об'єктів та даних і оптимізувати схему планування.

СИТНИК І.В.,

асистент

ДВНЗ «Херсонський державний аграрний університет»

НАПРЯМИ УДОСКОНАЛЕННЯ РАЦІОНАЛЬНОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ФЕРМЕРСЬКИХ ГОСПОДАРСТВ

В сучасній науковій літературі з регулювання земельних відносин розглядаються різні організаційно-правові заходи щодо функціонування механізму управління землекористуванням. Проте реалізація механізму управління землекористуванням носить поки що обмежений характер через відсутність належної інфраструктури, що забезпечує “життя” цього механізму. Наприклад, відсутність системи реєстрації речових прав на землю обмежує можливості земельного кадастру. Відсутність правового поля розвитку ринку земель, що є у власності юридичних осіб та громадян для ведення товарного сільськогосподарського виробництва обмежує можливості щодо обігу земельних ділянок. Зазначимо, що формально земля перебуває у власності, але поки що відсутні важелі впливу на власність цих ділянок щодо раціоналізації землекористування.

Не всі власники психологічно, фінансово і матеріально готові до самостійного господарювання на землі – це з одного боку. З другого боку – якщо б вони і були готові господарювати на своїх ділянках, практично неможливою є організація території, яка б забезпечувала можливість використання індустриальних технологій, запровадження новітніх технологій використання і охорони землі, буде затруднена можливість здійснення державного контролю за використанням земель, здійснення моніторингу земель і ін.

Для вибору ефективного способу використання землі є передача її тим юридичним і фізичним особам, які можуть використовувати землю єдиними суцільними масивами. Досягнення такої умови може відбутись тільки при організації передачі земельних часток (паїв) в оренду, яка є особливою формою реалізації земельної власності і господарського використання землі.

У цьому зв'язку, потрібно внести поправку до Закону України “Про оренду землі”, яким би заборонялось отримання в оренду вибіркових земельних ділянок, як це сьогодні має місце в Україні і в її регіонах.

За відсутності ефективного законодавства щодо регулювання ринку сільськогосподарських земель, запровадження купівлі-продажу земельних ділянок, за винятком тих, які надані для ведення особистого селянського господарства, є передчасним, і вимагає створення в державі необхідних законодавчих та економічних передумов. На сучасному етапі розвитку орендних відносин оренда земельних ділянок і земельних часток (паїв) є ліпшою альтернативою забезпечення умови продуктивного використання землі– з одного боку, а з іншого боку вона дозволяє одержати селянам–власникам паїв орендну плату як умову зростання їх добробуту.

З вищевикладеного можна зробити висновок, що населення стало більш адаптованим до економічних умов сьогодення, зробило переоцінку поглядів щодо ролі і значення землі у суспільному виробництві. Слід зауважити, що результати маркетингових досліджень відображають зростання пріоритету приватної власності на сільськогосподарські угіддя. В результаті паювання земель селяни отримали земельні частки (паї) і мають можливість працювати

самостійно. Але більшість землевласників не мають змоги, навиків, фізичних сил господарювати окремо, деякі селяни, власники земельної частки (паю), позбавлені комплексу необхідних для обробітку землі засобів праці. В той же час є люди, які готові взяти на себе ризик самостійно працювати на землі, але мають її в обмеженій кількості. Тому оренда землі за сучасних умов може стати одним з ефективних важелів її використання як засобу виробництва. Але розмір орендної плати є дуже низький. Він повинен бути не нижче 10 % для того, щоб орендодавець міг частину коштів спрямувати на відтворення і збереження родючості ґрунтів. Слід відзначити, що приватизація землі та засобів виробництва у сільському господарстві істотно змінили державну політику щодо фінансової підтримки сільськогосподарського виробника та забезпечення інфраструктури аграрних підприємств. Значно скорочено державне фінансування на експлуатацію меліоративних систем і ін. Разом з тим, в умовах реалізації земельної політики посилилися деструктивні процеси на зрошуваних землях: погіршився технічний стан меліоративних систем та якість управління водними й енергетичними ресурсами.

Особливості організаційного забезпечення функціонування механізму управління землекористуванням на зрошених землях також пов'язані з технічними та технологічними особливостями зрошуваних систем, які були закладені при їх проектуванні і реалізовувались у минулому в період централізованого державного управління. На великих площах були побудовані високо енергоємні системи з широкозахватною дощувальною технікою.

При плануванні реформ в управлінні зрошенням необхідно визначити основні його складові: якість надання послуг з водопостачання, технології водокористування, функціональні обов'язки та методи управління у водогосподарських організаціях.

На державному рівні потрібно розв'язати питання продажу електроенергії для зрошення за пільговими тарифами, передбачити низько відсоткове довгострокове кредитування водогосподарських органів на виконання робіт з

реконструкції зрошувальних систем, оновити дощувальні машини, обладнання насосних станцій, гідротехнічні споруди.

У залежності від поставленої задачі сукупність принципів управління землекористуванням може розширюватися, оскільки економіко-екологічне планування пов'язане не тільки із запобіганням помилкових, екологічно збиткових дій, але й із розширенням кола використання потенційних можливостей землекористування. Дотримання вищеназваних принципів ініціюватиме раціональне використання і охорону землі. При цьому будь-який окремо взятий принцип управління землекористуванням не зможе забезпечити досягнення поставленої мети. Тільки їх єдність забезпечує ефект в землекористуванні.

В господарстві ефективно запроваджений механізм управління землекористуванням, який реалізується за допомогою застосування ґрунтозахисних технологій з мінімізацією обробітку ґрунту, внаслідок чого зменшується навантаження на ґрунт, та відтворення родючості ґрунту за рахунок використання в якості добрив нетоварної частки врожаю.

Аналізуючи сучасний стан землеустрою як однієї з базових складових у системі державного управління земельними ресурсами, слід звернути увагу на наявність деяких недоліків в організації державного регулювання процесів створення землеволодінь та землекористувань сільськогосподарських підприємств та впорядкування їх території, що впливає на оптимальність техніко-економічних показників господарської діяльності і раціональність використання земель. У першу чергу ці недоліки пов'язані з порушенням комплексності в прийнятті рішень. За сучасної системи регулювання земельних відносин можна скептично сприймати до можливості дотримання в землепорядних проектах одного з основних принципів організації та оптимізації використання земельних ресурсів – "від загального до часткового". Розбудова різних форм власності на землю з домінуванням земель приватної власності в структурі сільськогосподарських угідь як основи сільськогосподарського землеволодіння та землекористування, призвела до

розподілу прав та обов'язків між суб'єктами земельних відносин і державними органами управління земельними ресурсами з делегуванням значних повноважень суб'єктам приватної форми власності. На даному рівні розвитку нормативно-правової бази практично не відпрацьовано методи та механізми впровадження й застосування на господарському рівні матеріалів національної та регіональних програм прогнозування, планування й організації раціонального використання земель. Виникають дискусії щодо обов'язковості проведення організації території сільськогосподарських підприємств, які засновані на землях приватної власності і функціонують на засадах приватної підприємницької діяльності.

З вище констатованого можна зробити висновок, що без наукового підходу, без попередніх теоретичних і методичних розробок неможливо вірно вирішити питання ефективного управління землекористуванням, щоб дало можливість збільшити врожайність і обсяги виробництва усіх сільськогосподарських культур, покращити економічні показники агропромислового комплексу і поліпшити екологічний стан навколишнього середовища.

ТИХЕНКО О.В.

канд. с/г н., доцент кафедри земельного кадастру

ВІНЦЮК Є.В.

*Національний університет біоресурсів і природокористування України
факультет Землепорядкування, група М1-ЗВ-1*

ВИКОРИСТАННЯ КАДАСТРОВОЇ ІНФОРМАЦІЇ ПРИ ЗАПРОВАДЖЕННІ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Призначенням Державного земельного кадастру є забезпечення необхідною інформацією органів державної влади та органів місцевого самоврядування, заінтересованих підприємств, установ і організацій, а також громадян з метою регулювання земельних відносин, раціонального використання та охорони земель, визначення розміру плати за землю, контролю

за використанням і охороною земель, економічного та екологічного обґрунтування проектів землеустрою (згідно Статті 2 Закону України “Про Державний земельний кадастр”).

Інформація, яка міститься у Державному земельному кадастрі (далі – ДЗК), включає відомості про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками та користувачами (згідно ч. 1 ст. 193 ЗКУ). Така земельно-кадастрова інформація підлягає оприлюдненню на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, з моменту їх внесення до Державного земельного кадастру. На офіційному веб-сайті Держгеокадастру України оприлюднюються відомості про:

- а) межі адміністративно-територіальних одиниць;
- б) кадастрові номери земельних ділянок;
- в) межі земельних ділянок;
- г) цільове призначення земельних ділянок;
- г) розподіл земель між власниками і користувачами;
- д) обмеження у використанні земель та земельних ділянок;
- е) зведені дані кількісного та якісного обліку земель;
- є) нормативну грошову оцінку земель та земельних ділянок;
- ж) земельні угіддя;
- з) частини земельної ділянки, на які поширюється дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки;
- и) координати поворотних точок меж об'єктів кадастру;
- і) бонітування ґрунтів;
- ї) інші відомості про земельні ділянки, передбачені законодавством.

На початку 2017 року наповненість ДЗК становила 70%, а вже на кінець року – 73% від загальної кількості земель. Експерти відзначають, що це досить

непоганий показник, адже навіть у розвинених країнах електронні кадастри наповнюються поступово в міру проведення транзакцій із ділянками.

Проте слід зауважити, що у ДЗК відсутні відомості про 28% земель сільськогосподарського призначення, 80% земель сільськогосподарського призначення, які перебувають у користування державних підприємств, 97% земель оборони, 90% земель природно-заповідного фонду, 92% земель водного фонду та 75% земель лісового фонду (за даними прес-служби Держгеокадастру).

Правовий режим земельно-кадастрової інформації та порядок її надання зацікавленим особам визначаються ЗУ "Про Державний земельний кадастр", ЗУ "Про інформацію", ЗУ "Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність". Порядок забезпечення земельно-кадастровою інформацією органів державної влади та органів місцевого самоврядування, заінтересованих підприємств, установ і організацій, а також громадян частково врегульовано нормами ПКМ "Про затвердження Положення про Державний фонд документації із землеустрою" від 17.11.2004 № 1553. Використання матеріалів Державного фонду здійснюється з дотриманням вимог законодавства про авторські права та державну таємницю.

Важливість земельного кадастру для ринкових земельних відносин полягає в тому, що земельна ділянка стає повноцінним об'єктом нерухомого майна, який може перебувати у цивільному обігу, лише з моменту її державної реєстрації, тобто внесення до земельного кадастру відомостей про її місце розташування, межі, площу та інші важливі характеристики [Мартин А.Г., Тихенко О.В., Паламарчук Л.В. Земельний кадастр: навч. пос. Київ: Медінформ, 2015. 550 с.].

Як зазначає А.Г. Мартин, наявність заповненого земельного кадастру – це головна запорука запровадження ринку землі сільськогосподарського призначення [Мартин А.Г. Державний земельний кадастр: куди йдемо? URL: <http://agravery.com/uk/posts/author/show?slug=derzavnij-zemelnij-kadastr-kudijdemo>. (дата звернення 18.05.2018)]. На сьогоднішній день, Державний

земельний кадастр в цілому успішно обслуговує ринок земель несільськогосподарського призначення та ринок оренди земель сільськогосподарського призначення.

Якщо земельні ділянки сільськогосподарського призначення, використовуючи наявну земельно-кадастрову інформацію, можна без проблем передавати в оренду, то труднощів із переходом прав власності також не повинно бути. Саме запровадження ринку стимулює наповнення земельного кадастру якісними відомостями, адже навіть якщо земельна ділянка відсутня у кадастрі, або у відомостях кадастру є помилки, продавець ділянки завжди буде зацікавлений у виконанні землепорядних робіт із відновлення меж ділянки та її реєстрації у Державному земельному кадастрі вже із вірними характеристиками.

До того ж, прийняття закону України «Про ринок земель» дозволить створити правові передумови для запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення, який передбачатиме обмежене державне регулювання процедури відчуження власниками речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, що забезпечить запровадження ринкового економічного обороту речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення із одночасною мінімізацією його потенційних негативних суспільно-економічних наслідків (за даними Проекту Земельної спілки України: "Десять кроків для подолання корупції у земельних відносинах").

Сьогодні кадастр є ефективним важелем земельного менеджменту, оскільки дозволяє: ідентифікувати фізичних та юридичних осіб, які мають земельні ділянки; надавати інформацію про права, обов'язки, обмеження та обтяження на земельні ділянки; ідентифікувати місцеположення та конфігурацію земель; встановлювати види земельних поліпшень; надавати дані щодо податкової чи ринкової ціни [Перович І.Л. Кадастр в системі адміністрування земельними ресурсами: теорія і практика: автореф. дис. д-ра. техн. наук: 05.24.04. Київ: КНУБА, 2017. 40 с.]. Для ефективного

запровадження та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні необхідна наступна кадастрова інформація:

- ідентифікація кадастру шляхом кадастрового зонування;
- матеріали кадастрових зйомок;
- матеріали бонітування ґрунтів;
- показники нормативної грошової оцінки земель;
- відомості про обмеження у використанні земель
- дані обліку кількості та якості земель;
- дані реєстрації земельних ділянок.

Таким чином, Державний земельний кадастр являє собою інформаційну базу для ефективного управління земельними ресурсами, ведення системи реєстрації, землеустрою, обґрунтування розмірів плати за землю, а також становлення та розвитку ринку сільськогосподарських земель в Україні. Наповнення ДЗК достовірними відомостями про земельний фонд, а також прийняття закону України «Про ринок земель» дозволить максимально пришвидшити формування законодавчої бази ринкових земельних відносин та сприятиме повноцінному запуску ринку сільськогосподарських земель в Україні.

Застосування технології Blockchain гарантує збереження даних Державного земельного кадастру та унеможливить стороннє втручання в систему [Електронний ресурс: <http://land.gov.ua/uriad-ukhvalyv-vprovadzhennia-tekhnologii-blockchain-dlia-zakhystu-danykh-derzhheokadastru-ta-perevedennia-zemelnykh-auktsioniv-v-elektronnyi-format/>]. Завдяки впровадженню системи електронних земельних торгів у режимі реального часу безперервно і відкрито для необмеженого кола осіб буде здійснюватися збір, візуалізація та зберігання інформації про об'єкти земельних торгів, проводиться авторизація учасників торгів, а також надання, зіставлення і прийняття їх цінових пропозицій.

МАЦКО П.В.

к.с.-г.н., доцент кафедри науки про Землю,

ОСКАЛЕНКО В.П.

магістр спеціальності «Геодезія та землеустрій»,

ДВНЗ «Херсонський державний аграрний університет»

GPS ТА ГІС-ТЕХНОЛОГІЇ ПРИ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДТГО "ЛЬВІВСЬКА ЗАЛІЗНИЦЯ"

Проведення інвентаризації земель гостро проявляє себе в умовах нинішнього реформування соціального, економічного устрою країни, коли відбувається значна зміна як відносин між людьми й об'єктами власності, так і кількісного співвідношення об'єктів і суб'єктів власності.

На даний час назріла необхідність застосування новітніх GPS-технологій для точного визначення метричних даних земельних ділянок на місцевості при необхідності їх відновлення в натурі безпосередньо в момент вирішення спірних та інших питань, які виникають в землеустрої в режимі реального часу за допомогою GNSS приймачів.

Мета дослідження – практичне обґрунтування методичного підходу щодо застосування новітніх технологій для інвентаризації земельних ділянок.

Об'єктом дослідження є процес проведення інвентаризації, зв'язок з земельним кадастром та геодезичним підґрунтям цього процесу, оцінка методики та результатів проведення інвентаризації земель.

Предметом дослідження є методичні підходи до особливостей оформлення технічної документації для інвентаризації земельних ділянок Львівської залізниці.

Головною метою проведення інвентаризації є створення основи для ведення державного земельного кадастру, організації постійного контролю за використанням земель, раціональне використання та охорона земельних ресурсів, оподаткування та створення ринку земель.

Основні завдання інвентаризації земель – це встановлення місця розташування об'єктів землеустрою, їхніх меж, розмірів, правового статусу,

висока якість проведення топографо-геодезичних робіт при проведенні землевпорядних робіт та при веденні державного земельного кадастру.

Виходячи з вищезгаданих мети, об'єкту, предмету та актуальності дослідження були поставлені завдання:

- проаналізувати існуючу законодавчо-нормативну базу щодо інвентаризації земель;
- виконати характеристику техніко-природно-господарських умов в адміністративних межах м. Самбір Львівської області;
- застосувати нові технології для одержання просторових даних об'єкта інвентаризації за допомогою новітніх геодезичних систем GPS Triemle та мережі постійно діючих референтних GNSS станцій;
- надати пропозиції, щодо вирішення проблемних питань проведеної інвентаризації земельних ділянок.

Проблеми вдосконалення ведення інвентаризації земель та методичні підходи досліджувалися у роботах вітчизняних науковців, таких як Дорош О.М, Мартин А. Г., Кулініч В. В, Лященко А. А., Третяк А. М. та ін.

Під інвентаризацією земель розуміється не лише метод державного спостереження та контролю за станом і рухом угідь, а й один із прийомів бухгалтерського обліку, за допомогою якого здійснюється внутрішня перевірка та документально підтверджується наявність, стан та оцінка майна підприємства з метою забезпечення достовірності даних обліку і звітності.

Питання інвентаризації земель повинні вирішуватися з погляду їхнього функціонального зв'язку із земельним кадастром і всією системою управління земельними ресурсами.

Необхідність використання технології RTK (режиму реального часу) для задач земельного кадастру дослідили С.Г. Савчук, А.В. Задемленюк та показали, що проведення якісної інвентаризації земель забезпечить найефективніше використання сучасної GNSS-інфраструктури та прискорить проведення робіт. Розвиток сучасної GNSS-інфраструктури (Global Navigation Satellite System) та створення на її основі мереж активних

референтних станцій з високою швидкістю і малою затримкою передачі даних спостережень вирішить багато проблемних питань землеустрою і не тільки.

Для вирішення питання природно-техніко-господарського стану території досліджень проведено аналіз земель ДТГО "Львівська залізниця" та розглянуто існуючий стан цих земель.

Виявлено, що в межах земельних ділянок ДТГО "Львівська залізниця" на території м. Самбір, частково розташовані суміжні земельні ділянки, які знаходяться у власності, постійному користуванні фізичних та юридичних осіб, або використовуються без документів, земельні ділянки сторонніх землекористувачів, а також виявлені технічні помилки, допущені під час ведення Державного земельного кадастру, а саме, відомості про окремі ділянки, були внесені до Державного земельного кадастру з помилками у геопросторових даних.

На етапі виконання топографо-геодезичних робіт, з метою встановлення просторових даних земельних ділянок ДТГО "Львівська залізниця", були проведені топографо-геодезичні вишукування.

Знімання території проводилось із застосуванням приймача Trimble 4600 LS та Trimble Geoplotter 6000 XR, зареєстрованого в Реєстрі апаратури супутникових радіонавігаційних систем, та при використанні даних референтних базових станцій GNSS мережі System-NET які включені у Банк геодезичних даних Державної геодезичної мережі клас Р (Українська постійно діюча мережа) в режимі реального часу (RTK) даних базових станцій мережі System-NET із записом даних на приймач GPS (Рис. 1).



Рис. 1 – Наземні супутникові GPS-приймачі з контролером

Переваги мережі постійно діючих референтних GNSS станцій:

- підтримка єдиної міжнародної системи координат;
- можливість безпосередньої роботи в будь-якій необхідній системі координат;

- скорочення витрат на обладнання і часу на навчання. Для роботи не потрібна установка базових приймачів на пунктах з відомими координатами. Досить одного комплекту роверного приймача;

- при роботі в режимі реального часу немає необхідності в пост обробці отриманих даних; доступність даних 24 години на добу, 7 днів на тиждень.

Складання графічних матеріалів - робочого інвентаризаційного плану та зведеного інвентаризаційного плану здійснювалось за допомогою програмного забезпечення MapInfo Professional. Всі дані проведеної інвентаризації земель представлені на графічних матеріалах в електронному варіанті або розпечатані. За результатами вишукувань підготовлено «Робочий інвентаризаційний план», «Зведений інвентаризаційний план» та «План земельних ділянок в розрізі відокремлених підрозділів ВТГО «Львівська залізниця» та інші матеріали.

Відновлення в натурі меж земельних ділянок та вирішення спірних питань з суміжними землекористувачами проведеного в режимі реального часу за допомогою новітніх геодезичних систем GPS Trimble Geoexplorer 6000 XR та мережі постійно діючих референтних GNSS станцій “SYSTEM.NET” показало високу ефективність цих приладів та мережі станцій при проведенні землевпорядних та інших робіт потребує їх невідкладного застосування в даній сфері виробництва та створення державної або різної форми власності мережі GNSS станцій.

Висновки:

- Відставання темпів інвентаризації земель призводить до зниження ефективності всієї системи управління земельними ресурсами.

- Інвентаризація земель є однією з найбільш істотних частин системи управління земельними ресурсами, що забезпечує інформаційну основу

прийняття необхідних управлінських рішень у сфері регулювання земельних відносин, ефективного використання та охорони земель.

МОРОЗОВ О.В.

д.с.-г.н., професор,

МОРОЗОВ В.В.

к.с.-г.н., професор,

БЕЗНІЦЬКА Н.В.

к.с.-г.н., асистент

ДВНЗ «Херсонський державний аграрний університет»

ПРАВОВІ АСПЕКТИ ОХОРОНИ ГРУНТІВ І ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Основним принципом, який визначив напрями реформування, стало подолання монополії держави на земельну власність і встановлення багатосуб'єктності права власності на землю. Але, у зв'язку з відсутністю досконалих інструментів регулювання ринку земель, в Україні тимчасово встановлений мораторій (заборона на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення шляхом їх продажу), який обмежує конституційні права власників земельних ділянок. Мораторій постійно продовжується, навіть незважаючи на те, що його існування стримує створення цивілізованого земельного ринку та замість вирішення існуючих проблем призводить до нагромадження нових. Одним із основних принципів ринку земель є раціональне використання та охорона земель.

Цінність землі, як основного компонента сільськогосподарського виробництва, визначається її родючістю, яка забезпечує потребу рослин у поживних речовинах та інших показниках родючості ґрунтів і сприяє підвищенню врожайності сільськогосподарських культур та покращенню якості продукції. Вітчизняний досвід свідчить, що висока продуктивність земель сільськогосподарського призначення можлива лише при комплексному контролі за станом ґрунтів, недопущення їх деградації (закислення, засолення,

Міжнародна науково-практична конференція «Теоретичні та практичні аспекти формування й розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення»
переуцільнення, водна ерозія, дефляція, зменшення запасів гумусу і доступних для рослин поживних речовин, забруднення токсичними речовинами тощо).

Правове регулювання у сфері раціонального використання земель, збереження ґрунтів та охорони їх родючості здійснюється відповідно до: Конституції України; Земельного кодексу України; Законів України «Про охорону навколишнього природного середовища», «Про плату за землю», «Про пестициди і агрохімікати», «Про оцінку земель», «Про охорону земель», «Про державний контроль за використанням та охороною земель», «Про основні засади державної аграрної політики на період до 2015 року»; «Про збереження ґрунтів та охорону їх родючості»; Постанов Кабінету Міністрів України «Про додаткові заходи виробництва продуктів дитячого харчування», «Моніторинг ґрунтів», «Моніторинг земель»; накази Міністерства аграрної політики України.

У Земельному кодексі України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III розділи VI та VII і, особливо, статті 162-180 присвячено питанням охорони земель. Дуже детально розглянуто поняття, завдання і зміст моніторингу та охорони земель, проведення рекультивації, поводження з техногенно забрудненими ґрунтами. Вперше введено поняття про консервацію деградованих і малопродуктивних земель, як засіб їх охорони. Також уперше розглядаються питання стандартизації та нормування в галузі охорони земель і відтворення родючості ґрунтів. У той же час, Земельний кодекс України є рамковим законом і не містить всієї сукупності правових норм у цій сфері, питання охорони родючості ґрунтів зведені до мінімуму.

Згідно зі статтею 2 Закону України від 3 липня 1992 року № 2535-XII «Про плату за землю» використання землі в Україні є платним, а зі статтею 3 – плата за землю впроваджується з метою формування джерела коштів для фінансування заходів щодо раціонального використання та охорони земель, підвищення родючості ґрунтів, відшкодування витрат власників землі і землекористувачів, пов'язаних з господарюванням на землях гіршої якості, ведення земельного кадастру, здійснення землеустрою та моніторингу земель,

проведення земельної реформи. На жаль, цей закон не працював з часу його прийняття, фінансові ресурси не були задіяні ні на державному, ні на обласному, ні на місцевому рівнях. Більше того, деякі положення застаріли та потребують перегляду.

Закон України від 2 березня 1995 року № 86/95-ВР „Про пестициди і агрохімікати” регулює правові відносини, пов’язані з державною реєстрацією, виробництвом, закупівлею, транспортуванням, зберіганням, торгівлею та безпечним для здоров’я людини і навколишнього природного середовища застосуванням пестицидів і агрохімікатів, визначає права і обов’язки підприємств, установ, організацій та громадян, а також повноваження органів державної виконавчої влади та посадових осіб у цій сфері. Зокрема, статтею 1 дано такі визначення: агрохімічний паспорт земельної ділянки (поля) - документ, що містить дані щодо агрохімічної характеристики ґрунтів і стану їх забруднення токсичними речовинами та радіонуклідами; агрохімічне обстеження – обов’язкове суцільне обстеження сільськогосподарських угідь з метою державного контролю за зміною показників родючості і забрудненням ґрунтів; спеціальні сировинні зони - регіони або окремі господарства, що відповідають умовам виробництва продукції рослинництва і тваринництва, придатної для виготовлення продуктів дитячого та дієтичного харчування;

Закон України від 11 грудня 2003 р. № 1378-IV „Про оцінку земель” визначає правові засади проведення оцінки земель, професійної оціночної діяльності у сфері оцінки земель в Україні та спрямований на регулювання відносин, пов’язаних з процесом оцінки земель, забезпечення проведення оцінки земель, з метою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки земель, інформаційного забезпечення оподаткування та ринку земель. Однак цей закон при проведенні бонітування ґрунтів, яке визначено цим законом як порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, що мають сталий характер і суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах, не передбачає урахування

результатів агрохімічної паспортизації земель сільськогосподарського призначення.

У 2003 р. прийняті закони України „Про охорону земель” і „Про державний контроль за використанням та охороною земель”. Новим і безперечно позитивним моментом у цих документах є те, що родючість ґрунтів стала об’єктом важливого охоронного значення, держава зобов’язалася упорядкувати та регламентувати питання використання, контролю, збереження і підвищення її рівня. Законом України від 19 червня 2003 року № 962-IV „Про охорону земель” дані агрохімічної паспортизації земель передбачається використовувати в процесі регулювання земельних відносин, проведення грошової оцінки земельних ділянок, визначення розмірів плати за землю, а також для аналізу динаміки родючості ґрунтів. За даними агрохімічної паспортизації мають проводитися природно-сільськогосподарське, еколого-економічне, протиерозійне та інші види районування (зонування) земель, а також готуватися висновки щодо зміни показників родючості ґрунтів та екологічного стану земель для здійснення економічного стимулювання землевласників та землекористувачів за впровадження заходів з відтворення родючості ґрунтів.

Законом України від 19 червня 2003 року № 963-IV „Про державний контроль за використанням і охороною земель” за результатами агрохімічної паспортизації передбачається створення національного, регіонального та місцевого банків даних про стан земель сільськогосподарського призначення. Накопичена в цих банках інформація має стати основою для проведення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування (зонування) земель, впровадження економічного стимулювання застосування ґрунтозахисних технологій та підвищення родючості ґрунтів. Формування зазначених банків даних є одним із заходів із суцільної агрохімічної паспортизації земель сільськогосподарського призначення, що дають можливість виявлення й узагальнення тенденцій та характеру змін показників родючості ґрунтів, їх забруднення залишковими

кількостями пестицидів, агрохімікатів, важкими металами, радіонуклідами тощо.

Статтею 4 Закону України від 18 жовтня 2005 року № 2982-IV „Про основні засади державної аграрної політики на період до 2015 року” одним із шляхів реалізації основних пріоритетів державної аграрної політики у сфері розвитку земельних відносин визначено запровадження ефективної системи охорони родючості ґрунтів та системи їх моніторингу, проведення суцільної агрохімічної паспортизації земель сільськогосподарського призначення.

У зв'язку із реформуванням земельних відносин, децентралізації аграрного сектору, формування ринку земель сільськогосподарського призначення, виникнення прошарку нових землевласників і землекористувачів, потреба в інформації про якість ґрунтів ще більше зростає, що обумовлює необхідність узагальнення правових аспектів з раціонального використання земель, відтворення та підвищення родючості ґрунтів України.

СЕМКОВА Л.В.

к.е.н., доцент

Донецький державний університет управління

ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ

Основний Закон України, яким закладено головні засади суспільно-правових відносин щодо набуття та реалізації права власності на землю, визначає прямим обов'язком держави функцію захисту усіх суб'єктів права власності на землю та забезпечення соціальної спрямованості економічних відносин. І якщо постійний перехід землі до більш ефективних власників апріорно забезпечується самим ринком, то питання додержання соціальної справедливості під час перерозподілу землі, попередження надмірної концентрації земельних ресурсів або, навпаки, парцеляції земель, утримання цінової стабільності тощо, слід віднести до сфери регуляторної компетенції держави.

Економічний механізм державного регулювання ринку земель як система складається з об'єкту та суб'єкту регулювання, методів та інструментів впливу. Об'єктом є ринок земель, суб'єктом – центральні й місцеві органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування. Економічні методи регулювання – це система прийомів і способів прямого й непрямого впливу на суспільно-господарський розвиток задля досягнення високих економічних результатів. За допомогою економічних методів повинні створюватися умови, що стимулюють власників ділянок до більш раціонального землекористування. До інструментів економічного механізму державного регулювання ринку земель можна віднести: земельний та екологічні податки, орендну плату, експертну та нормативну оцінку землі, штрафні санкції, компенсаційні платежі при консервації земель, земельні аукціони, земельну іпотеку

Пріоритетними завданнями державного регулювання ринку земель слід визнати:

1) захист економічної конкуренції та обмеження монополізму на ринку земель шляхом попередження надмірної концентрації земельних ділянок у власності окремих осіб, перш за все, на ринку земель сільськогосподарського призначення;

2) попередження відчуження речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення за ціною, що є істотно нижчою за економічно обґрунтовану, та стабілізація ринкового ціноутворення;

3) включення земель сільськогосподарського призначення у ринковий економічний оборот;

4) запровадження регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення ринковими (економічними) методами;

5) забезпечення якомога повнішого інформування відчужувачів та набувачів речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення щодо правових та економічних наслідків вчинюваних ними дій;

6) попередження подальшої парцеляції земельних ділянок сільськогосподарського призначення;

7) запровадження кредитування (іпотеки) під заставу речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення.

Враховуючи, вище зазначені завдання державного регулювання ринку земель виділяють методи регулювання ринку земель: адміністративний, фіскальний та економічний (ринковий):

- адміністративний метод регулювання передбачає введення через законодавство дозвільного порядку або прямих заборон чи обмежень щодо набуття і реалізації прав на землю;

- фіскальний метод, на його думку, не встановлює прями заборони щодо діяльності суб'єктів ринку землі, але здійснює регулювання їх ділової активності за допомогою державних податків та деяких інших трансфертних платежів. Змінюючи розмір фіскальних та трансфертних платежів держава може обмежувати активність суб'єктів ринку або, навпаки, стимулювати її;

- здійснювати регулювання ринку земель економічними (ринковими) методами держава спроможна виступаючи самостійним «гравцем» на цьому ринку. Тобто держава, в даній ситуації, за рахунок власних фінансових та земельних ресурсів, має брати участь у ринковому обороті земель, впливаючи, таким чином, на обсяг попиту і пропозиції, а отже – і на ринкове ціноутворення, не обмежуючи при цьому прав та свобод інших суб'єктів ринку.

Отже, ефективна система державного регулювання земельних відносин може бути вибудована лише у формі комбінації різних типів регулювання, але всі вони повинні мати глибоке теоретико-методологічне обґрунтування та базуватися на відповідних економіко-правових механізмах. Пріоритет також доцільно надавати саме методам ринкового (економічного), а не адміністративного регулювання, адже останні, за своєю сутністю, нівелюють такі фундаментальні основи ринкової економіки як свободу підприємництва та договірних відносин, перешкоджають повноцінній реалізації права власності, спотворюють ринкове ціноутворення тощо.

ОСОБЛИВОСТІ ІНФРАСТРУКТУРИ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ

Необхідність запровадження повноцінного ринку земель зумовлена реаліями сьогодення. Але на сьогодні це неможливо через ряд об'єктивних чинників, спричинених недосконалістю законодавчої бази. Головним стримуючим фактором розвитку цивілізованого ринку землі є мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення. Проте для зняття цього мораторію необхідно вжити ряд заходів, які б забезпечили його прозорість, демократичність і функціонування в інтересах землевласників та землекористувачів. Першочерговим серед цих заходів має бути створення інфраструктури ринку земель, адже з розвитком та накопиченням досвіду було встановлено – чим вищий рівень розвитку ринкової інфраструктури, тим більша надійність, прозорість та стабільність самого ринку.

Інфраструктура земельного ринку суттєво відрізняється від інфраструктури більшості ресурсних ринків. При купівлі-продажу на даному ринку не відбувається реального фізичного переміщення матеріальних потоків. А отже, інфраструктурні елементи земельного ринку обслуговують виключно переміщення фінансово-грошових та інформаційних потоків.

Зокрема, інфраструктура ринку землі – це сукупність елементів, що забезпечують безперебійне багаторівневе функціонування суб'єктів земельних відносин і регулюють рух відповідних фінансових та інформаційних потоків. До основних складових компонентів інфраструктури ринку земель сільськогосподарського призначення слід віднести:

- підсистему формування і регулювання ринку;
- ліцензовані організації з землеустрою та оцінки земель,
- представництва земельних бірж, спеціалізовані земельні суди тощо;
- земельно-кадастрову підсистему;

- інформаційну підсистему, в тому числі земельно-інформаційну
- (направлену на дослідження ринкової кон'юнктури);
- фінансово-кредитні організації і заклади, земельні та комерційні
- банки, земельно-консалтингові підприємства;
- підсистему вивчення і дослідження ринку.

Характеризуючи інфраструктуру ринку землі необхідно визначити основні її функції: інформаційне забезпечення учасників ринку; підвищення ефективності та оперативності роботи суб'єктів ринку внаслідок їх спеціалізації; регулювання ринкового обороту у земельних ділянках; страховий захист землевласників і землекористувачів; створення умов для швидкого налагодження ділових контактів між учасниками ринку; гарантування і захист прав суб'єктів ринку; економіко-правове консультування суб'єктів ринку та юридичний захист їх інтересів; фінансово-кредитна підтримка суб'єктів ринку; проведення оцінки землі; підвищення ефективності державного регулювання ринку землі.

У складі інфраструктури ринку землі виділяють чотири підсистеми, кожна із яких містить відповідні елементи, які представлено в табл. 1

Таблиця 1

Інфраструктура ринку землі

Інфраструктури ринку землі	
1. Організаційно-технічна	- земельні аукціони - торгові доми - підприємства, які проводять земельні торги
2. Фінансово-кредитна	- спеціалізовані земельні (іпотечні) банки - страхові компанії
3. Державно-регулятивна	- нормативно-правове регулювання земельних відносин - податкова система - спеціалізовані державні фонди для стимулювання ділової активності на ринку землі
4. Науково-дослідне та інформаційне забезпечення учасників ринку	- кадастрові бюро - інформаційні служби - спеціальні навчальні заклади - консалтингові підприємства - юридичні контори та ін

Чи не найважливішою ланкою інфраструктури ринку земельних ресурсів є її державно-регулятивна складова, яка включає законодавче регулювання та оподаткування ринкових операцій із землею, відсутність якого унеможливило б сталий розвиток і функціонування ефективного та прозорого ринку земель, активізацію ділової активності.

Невід'ємною складовою повноцінного земельного ринку є його науково-дослідна та інформаційна інфраструктура, до складу якої входять спеціальні науково-дослідні установи і навчальні заклади, консалтингові компанії, інформаційні центри та агентства. Основним завданням інформаційної інфраструктури є інформування продавців і покупців земельних ділянок про діючі ціни, наявний попит та пропозицію землі, що дозволить їм приймати найбільш правильні рішення та максимально задовольнити свої інтереси.

Загалом розвиток ринку земель та його інфраструктури необхідний для забезпечення гарантованого Конституцією України права власності громадян України, юридичних осіб та держави ефективного і раціонального використання земель, сприяння розвитку підприємництва, поліпшення соціально-економічного стану в Україні.

СИВОЛАП Л.А.

к.е.н., доцент

Донецький державний університет управління

ІНСТИТУЦІОНАЛЬНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ

Більшість вчених сьогодні вважає, що нашій державі потрібен повноцінний ринок землі, але щодо часу його становлення та подальшого розвитку виникає велика кількість суперечок. Відсутня одностайність щодо того, яким має бути цей ринок, чи доцільно впроваджувати ринок земель сільськогосподарського призначення та включати їх в економічний обіг. Деякі науковці висловлюють думки про формування виключно ринку оренди землі,

інші пропонують зняти будь-які обмеження на торгівлю землями сільськогосподарського призначення.

Сьогодні ринок землі перебуває на стадії формування, успішне завершення якої та створення повноцінного ринку, що функціонує на засадах норм права та конкурентних відносин, потребує належного інституційного забезпечення.

Формування ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні проходить в умовах прояву значних інституційних недоліків регулювання земельних відносин. Серед основних характеристик інституційної інфраструктури ринку землі можна зазначити:

- панування дотаційного підходу в підтримці аграрного сектору економіки;
- недоступна інформація щодо державної адресної підтримки та неефективна система податкових пільг (агропромисловий комплекс користується значними податковими пільгами та сплачує до бюджету набагато менше коштів, ніж отримує з нього);
- відсутність стратегічного планування та неефективне бюджетне фінансування аграрних підприємств;
- високий рівень освоєння земельного фонду України (що обумовлює високий ступінь деградації ґрунтів внаслідок екстенсивного землекористування);
- розпайована земля перебуває переважно у власності людей, вже не спроможних по причині віку до фермерського господарювання (відповідно більшість паїв була передана в оренду, що спричинило суттєве погіршення їх якості).

Розглядаючи інституційне забезпечення функціонування ринку землі, можна ідентифікувати певні характеристики окремих його елементів, а саме: 1) головну роль у системі інституційного забезпечення й досі відіграють лише базисні економічні інститути, зокрема інститут державної влади, який здійснює спрямовуючий та організуючий вплив на суспільство і представлений

відповідними органами у галузі земельних ресурсів, а також інститут власності, що базується на різних її формах;

2) не сформованість нормативно-правової бази функціонування ринку землі, оскільки законопроект, що визначає саме особливості функціонування цього ринку, досі залишається незатвердженим; 3) недосконалість механізму ціноутворення, який хоч і базується на нормативній грошовій оцінці земельних ресурсів, норми і методики проведення якої розроблені та адаптовані до міжнародних стандартів, однак процедура земельних торгів, що проводиться у формі аукціону, не дозволяє отримати оптимальну ціну за об'єкт продажу і створює можливості для встановлення ціни угод на земельні ресурси державної та комунальної власності нижче ринкового рівня.

4) не сформованість диференційованого підходу при встановленні ставки оподаткування, а також вибір базою оподаткування нормативної грошової оцінки дискредитують стимулюючу функцію фіскальних платежів за землю;

5) недосконалість антимонопольного регулювання ринку землі (зокрема, в чинному антимонопольному законодавстві не прописані завдання Антимонопольного комітету в частині формування й реалізації державної політики на ринку землі та захисту економічної конкуренції у цій сфері);

6) обмеженість використання інструментарію бюджетування у сфері землекористування, що призводить до недофінансування бюджетних програм розвитку, так, обсяг фінансування програми «Проведення земельної реформи»;

7) фрагментарний характер системи стимулювання раціонального землекористування, яка охоплює фіскальні інструменти для товаровиробників і фермерських господарств.

Таким чином, створення ефективного ринку землі потребує формування належного інституційного забезпечення, що охоплюватиме систему інститутів, інституцій, механізмів і засобів забезпечення його функціонування, побудованого на принципах взаємозв'язку, структурної побудови, розвитку та адаптивності.

ЄВСЮКОВ Т.О.

д.е.н., доцент

*Національний університет біоресурсів
і природокористування України*

ДЕРЖАВНИЙ РЕЄСТР ОСОБЛИВО ЦІННИХ ЗЕМЕЛЬ ЯК ІНСТРУМЕНТ ЇХ ЗБЕРЕЖЕННЯ ТА ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ НАЦІОНАЛЬНОЇ БЕЗПЕКИ УКРАЇНИ

Земельні ресурси відіграють одну з ключових ролей у життєдіяльності суспільства, а землезабезпеченість суттєво впливає на економічне становище держави і належить до головних економічних показників, що гарантують її національну, економічну, продовольчу та екологічну безпеку. Відповідно до Закону України «Про охорону земель» головними принципами державної політики у сфері охорони земель, у тому числі й особливо цінних є: забезпечення охорони земель як основного національного багатства; пріоритетність екологобезпечного використання земель як природного ресурсу, основного засобу виробництва в сільському та лісовому господарстві і просторового базису в інших галузях економіки; відшкодування збитків, завданих порушенням законодавства України про охорону земель; нормування та обмеження впливу господарської діяльності на земельні ресурси; поєднання заходів економічного стимулювання та юридичної відповідальності в галузі охорони земель; публічність при вирішенні питань охорони земель та використанні бюджетних коштів на відповідні заходи.

Враховуючи зазначене вище, вважаємо, що розроблення Державного реєстру особливо цінних земель (далі – ОЦЗ) слід визнати важливим превентивним заходом, що сприятиме їхній охороні та безпечному використанню в умовах постійно зростаючого антропогенного навантаження на земельні ресурси, а значить і гарантуватиме національну безпеку держави (Євсюков Т.О., Краснолуцький О.В., 2014). Необхідність створення Державного реєстру ОЦЗ зумовлена такими причинами: загостренням світової продовольчої кризи, поглибленням геополітичних, екологічних проблем,

утратою продуктивних земель унаслідок негативної діяльності людини та наростанням світового дефіциту сільськогосподарських земель, що призводить до глобальних масштабів їх скуповування світовими фінансовими корпораціями, а в окремих випадках державами («land grabbing»); безсистемною урбанізацією і трансформаційними процесами в аграрній сфері та, як наслідок, динамічними змінами стану земельних ресурсів і їх використання; ключовою роллю ОЦЗ у забезпеченні сталого соціально-економічного розвитку суспільства; необхідністю запровадження нових дієвих бар'єрів щодо «розбазарювання» високопродуктивних земель, цінних природних компонентів, об'єктів історико-культурної спадщини; браком інформації (актуальної, цілісної та достовірної) у КРС й документації із землеустрою про поширення ОЦЗ, параметри їх стану та використання; необхідністю забезпечення органів державної влади і місцевого самоврядування, зацікавлених підприємств, установ і організацій, громадян інформацією про земельні ділянки та гарантування достовірності даних КРС.

За таких обставин важливим завданням постає розробка наукових засад і практичних рекомендацій зі створення Державного реєстру ОЦЗ з наступним його інтегруванням у кадастрово-реєстраційну систему. Запровадження та підтримку в актуальному стані цього реєстру необхідно вважати найкращим способом поширення інформації про досліджувані землі. Державний реєстр ОЦЗ на різних його територіальних рівнях це засіб посиленого контролю з боку держави та громадськості за додержанням спеціального режиму використання цих земель, формування агропромислової конкурентоспроможності регіонів, захисту земель від необґрунтованого вилучення та зміни цільового призначення. Важливим завданням при цьому є обґрунтування та використання спектру економічних інструментів – позитивної економічної відповідальності при вилученні ОЦЗ для несільськогосподарських потреб, диференційованого оподаткування земель, викупу державою або територіальними громадами ОЦЗ сільськогосподарського призначення, викупу державою (територіальною

громадою) права на забудову земельної ділянки з ОЦЗ, розширення площ природоохоронних територій тощо.

Критерії виявлення і віднесення земель до особливо цінних, що покладені нами в основу формування Державного реєстру ОЦЗ, сформульовані з урахуванням пропозицій, що містяться в чинному земельному законодавстві та передбачають виділення ОЦЗ за:

- властивостями ґрунтів (у складі земель сільськогосподарського призначення; торфовища з потужністю торфу більше одного метра та осушені незалежно від товщини шару торфу);
- користувачами (землі дослідних полів науково-дослідних установ і навчальних закладів; землі НВАО «Масандра» та підприємств, що входять до його складу);
- категоріями земель (природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; історико-культурного призначення).

Проте з часом ці критерії можуть удосконалюватися і змінюватися в міру переосмислення ціннісних орієнтирів суспільства, відображених в українському законодавчому та нормативно-правовому полі.

Базою для створення Державного реєстру ОЦЗ, звісно, буде Державний земельний кадастр (його картографічна основа, інформація про земельні ділянки, кількісні та якісні характеристики земель, їх оцінкові показники, параметри, розподіл земель між власниками і користувачами тощо), а дані реєстру ОЦЗ доповнюватимуть єдину державну геоінформаційну систему інформації про земельний фонд держави та стануть складовою створюваної інфраструктури геопросторових даних України.

Створення Державного реєстру ОЦЗ тісно пов'язане з вирішенням проблеми їх екобезпечного використання та охорони, моніторингом, виконанням управлінських завдань у сфері землекористування та охорони природи. Він буде важливою складовою кадастрово-реєстраційної системи України. Інституціональні передумови створення реєстру ОЦЗ визначені Земельним кодексом України, законами України «Про охорону земель», «Про

охорону навколишнього природного середовища», «Про природно-заповідний фонд» та іншими законодавчими і нормативно-правовими актами нашої держави.

Практична цінність Державного реєстру ОЦЗ полягатиме у широкому його використанні у процесі: наповнення бази даних Державного земельного кадастру інформацією, що характеризують землі за критеріями особливої цінності; виготовлення технічної документації та проектів землеустрою; розроблення економічних інструментів захисту ОЦЗ від зміни їх цільового призначення; реєстрації прав власності або користування (у тому числі оренди) на земельні ділянки з ОЦЗ і прав на них громадянами, підприємствами, установами й організаціями.

Державний реєстр ОЦЗ забезпечуватиме органи державної влади та місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи достовірною інформацією про земельні ділянки з ОЦЗ, їх власників, користувачів (у тому числі орендарів), а також обмеження, пов'язані з господарським використанням ОЦЗ. Реєстр створюється з метою забезпечення ефективної охорони, збереження та раціонального використання ОЦЗ. Він буде інтегрованим елементом Державного земельного кадастру як єдиної державної геоінформаційної системи даних про землі в межах території України.

Інформацію про ОЦЗ слід обов'язково оприлюднювати на офіційному web-сайті Держземагентства – Публічній кадастровій карті України. Це дасть змогу враховувати відповідні дані при прийнятті рішень з планування територій та організації раціонального використання земель. Така процедура обмежуватиме «тіньовий» перерозподіл ОЦЗ, допомагатиме здійснювати державний, самоврядний та громадський контроль за їх використанням й охороною.

Розробка реєстру ОЦЗ створює можливості використання інформаційно-аналітичного забезпечення для: підвищення рівня охорони високопродуктивних земель; удосконалення земельно-кадастрової інформації про цінні землі у складі природних ресурсів; збагачення інформаційної бази для реалізації

заходів щодо землеустрою, земельно-оціночної діяльності; посилення громадського контролю за використанням ОЦЗ за цільовим призначенням; сприяння виконанню моніторингових досліджень за ОЦЗ, плануванню використання цінних земель на різних територіальних рівнях; забезпечення умов публічності інформації про ОЦЗ.

Формування та функціонування єдиного Державного реєстру ОЦЗ гарантуватиме офіційність, достовірність, актуальність і повноту даних про ці землі, стане важливим засобом соціально-економічного розвитку держави та сприятиме зростанню рівня конкурентоспроможності регіонів і вдосконаленню системи управління земельними ресурсами. Запровадження Державного реєстру ОЦЗ може стати важливим кроком на шляху посилення контролю держави за використанням та охороною земель, що мають особливу цінність.

ЗАЯЦЬ В.М.

д.е.н., с.н.с., завідувач кафедри земельного кадастру

ЗІНЧЕНКО А.Ю.

магістрант кафедри земельного кадастру

Факультету землевпорядкування,

Національний університет біоресурсів і природокористування України

ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ ТА ПРАВОВІ ЗАСАДИ РИНКУ ЗЕМЛІ

Розвиток людського суспільства в усі часи був нерозривно пов'язаний із землею, яка і на сьогодні залишається основою забезпечення населення планети продуктами харчування і джерелом суспільного багатства. З часу виникнення приватної власності на землю, вона стала товаром, що зумовило розвиток ринку землі. Відновлення приватної власності на землю в Україні (з 1992 р.) слугувало основою для укладання цивільно-правових угод стосовно земельних ділянок і започаткування ринку землі. Земля є унікальним товаром, оскільки її ціна з часом зростає.

Ринок землі – це система організаційно-правових і економічних відносин, що виникають в процесі перерозподілу земель та прав на них між суб'єктами

цього ринку на основі конкурентного попиту і пропозиції. Залежно від характеру здійснюваних операцій стосовно земельних ділянок в Україні, можна виділити наступні види ринку землі:

- 1) ринок купівлі-продажу землі;
- 2) ринок оренди землі;
- 3) іпотечний земельний ринок.

В сучасній практиці ринок земель України функціонує у вигляді двох складових частин:

- ринок сільськогосподарських земель, де земля є основним фактором виробництва та бере участь у створенні сільськогосподарської продукції;
- ринок земель несільськогосподарського призначення, до яких відносяться в першу чергу землі під забудовою.

Оскільки в Україні діє мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення (до 1.01.2013 р.), то на сучасному етапі активно функціонує ринок земель несільськогосподарського призначення, який залишається перспективним і на майбутнє. Із зняттям мораторію ринок сільськогосподарських земель стане найвагомішим, оскільки значна частина сільського населення України стали власниками земель, а ведення товарного сільськогосподарського виробництва вимагає значних капіталовкладень.

Ринок оренди землі – це система організаційно-правових і економічних відносин, що слугує засобом перерозподілу прав на тимчасове володіння і користування землею між суб'єктами цього ринку – орендарями та орендодавцями. Йому притаманні атрибути ринку (об'єкти, суб'єкти, попит, пропозиція, ціна, конкуренція). Іпотечний земельний ринок України перебуває у стадії формування, хоча він є перспективним. Налагодження його функціонування вимагає прийняття низки законодавчих, нормативно-правових актів і акумулювання значних фінансових ресурсів. Для його впровадження доцільним є створення Державного земельного іпотечного банку, прерогативою якого має бути цільове фінансування сільськогосподарських підприємств з практикою застави сільськогосподарських угідь. Існування вторинного

іпотечного ринку (обіг іпотечних облігацій, прав по заставних) як засобу рефінансування дасть можливість нарощувати фінансові ресурси банку з метою фінансового забезпечення земельного ринку в Україні. З метою підтримки виробничої діяльності товаровиробників, що працюють на орендованих землях, предметом іпотеки доцільно визнати також право оренди землі, тобто право тимчасового володіння і користування землею.

Запровадження та функціонування ринку землі в Україні має на меті стабілізацію економіки країни шляхом реалізації економічного потенціалу землі.

Основними завданнями ринку землі є:

- забезпечення раціонального та ефективного використання земельних ділянок;
- поліпшення інвестиційного клімату в економіці, інвестиційної та кредитної привабливості підприємств шляхом продажу їм земельних ділянок;
- забезпечення безперешкодної реалізації суб'єктами підприємницької діяльності прав володіння, користування і розпорядження земельними ділянками для збільшення їхніх основних засобів;
- формування багатуокладної системи господарювання на основі рівності всіх форм власності на землю, розвиток інституту приватної власності на землю.

Суб'єктами ринку земель в Україні є:

- громадяни та юридичні особи України;
- територіальні громади в особі відповідних органів місцевого самоврядування;
- держава в особі відповідних органів виконавчої влади;
- спільні підприємства;
- іноземні громадяни та особи без громадянства;
- іноземні юридичні особи;
- іноземні держави.

Об'єктами ринку є:

- земельні ділянки, які перебувають в державній та комунальній власності, можуть відчужуватися на підставі договору купівлі-продажу, якщо такі земельні ділянки не віднесені до земель, приватизація яких заборонена Земельним кодексом України;

- земельні ділянки, які перебувають у приватній власності, можуть відчужуватися на підставі договору купівлі-продажу, крім випадків, коли відчуження таких заборонено Земельним кодексом України.

Надзвичайно важливе значення у ефективному функціонування ринку землі відіграє його інфраструктура, основними суб'єктами якої є:

- органи виконавчої влади та місцевого самоврядування;
- установи нотаріату;
- спеціалізовані підприємства, метою діяльності яких є проведення земельних торгів;

- земельні іпотечні банки, земельні біржі, страхові компанії та інші фінансово-кредитні установи;

- консалтингові підприємства та організації;

- юридичні та фізичні особи, які здійснюють землеустрій;

- суб'єкти оціночної діяльності, які проводять експертну грошову оцінку земельних ділянок;

- інформаційні видання про попит і пропозицію земельних ділянок, про ринкову вартість земельних ділянок;

- органи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно;

- навчальні заклади, які готують спеціалістів з питань землевпорядкування, земельного кадастру та оцінки земель.

Згідно Земельного кодексу України, громадяни набувають право власності на земельні ділянки на підставі:

- придбання за договором купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;

- безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності;

- приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування;
- прийняття спадщини;
- виділення в натурі належної їм земельної частки (паю).

ГУБА М.І.

*доцент кафедри публічного управління та адміністрування,
ДВНЗ «Херсонський державний аграрний університет»*

ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ У СІЛЬСЬКОМУ ЗЕЛЕНОМУ ТУРИЗМІ

В умовах децентралізації влади на терені сільських територій посилюється значення задач соціально-економічних трансформацій, що відбуваються в аграрному секторі економіки України, та обумовлюють пошук нових джерел забезпечення відродження сільських територій та нових нетрадиційних організаційно-правових форм підприємництва, спрямованих на забезпечення економічного зростання та підвищення рівня життя сільського населення. В таких умовах посилюється значення розвитку сільського зеленого туризму, який не потребує наявності у громади виняткових туристсько-рекреаційних ресурсів, що робить його привабливим напрямом розвитку для більшості сіл та селищ України.

В Європі сільський туризм є одним із трьох ключових секторів місцевої економіки (поряд з агровиробництвом та лісовим господарством), а головну роль у його розвитку відіграє місцева влада. В умовах децентралізації та посилення повноважень місцевих громад туризм, зорганізований на базі особистих селянських господарств, має функцію особливого сприяння раціональному використанню природних ресурсів, зацікавленню місцевих мешканців у тривалому збереженні ландшафтів, захисті й охороні навколишнього середовища, сталому розвитку територій.

Основою подальшого розвитку та ефективного функціонування сільського туризму є, по-перше, наявність земельних ресурсів, на яких можливе розміщення агротуристичних об'єктів, а по-друге, відповідні суб'єкти, які здатні займатися сільським туризмом. Це, у свою чергу, свідчить про об'єктивний зв'язок між туристичними відносинами, з одного боку, та земельними і аграрними відносинами, з іншого боку.

Основними організаційно - правовими формами здійснення сільського туризму в Україні виступають особисте селянське господарство та фермерське господарство, набуваючи тим самим дуалістичного статусу – з одного боку, виступають як суб'єкти аграрних і земельних відносин, а з іншого боку – можуть здійснювати агротуристичну діяльність, тобто виступати суб'єктами сільського туризму, використовуючи наявні у них земельні та майнові ресурси.

Законодавчі положення щодо використання громадянами України земель на праві власності та на праві користування (оренди) закріплено в Земельному кодексі України, в якому запроваджено такі групи земель, як «земельні ділянки особистих селянських господарств» (ст. 33) та «земельні ділянки фермерських господарств» (ст. 31). З огляду на той факт, що за правовим статусом характер діяльності особистого селянського господарства відрізняється від фермерського господарства, відмінним є й правовий статус земель цих господарств та порядок їх використання.

Так, згідно з ст. 5 Закону України «Про особисте селянське господарство», суб'єктом земельних відносин у особистих селянських господарствах є члени господарства в особах одного члена господарства, подружжя, кількох членів господарства. Виходячи із загальних цивільних засад регламентації права спільної власності можливе використання об'єднаної земельної ділянки для створення умов ведення сільського (зеленого) туризму. Використання земельної ділянки з цільовим призначенням «для ведення особистого селянського господарства» має відбуватися з дотриманням спеціальних умов та правил, встановлених земельним законодавством. Зокрема,

громадянин - власник земельної ділянки з цільовим призначенням «для ведення особистого селянського господарства» може продати її лише громадянину, який також буде зобов'язаний використовувати земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства. Крім того, при продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення повинні враховуватися положення ст. 130 Земельного Кодексу України. Покупцями цих ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва можуть бути лише громадяни України, які мають сільськогосподарську освіту або досвід роботи у сільському господарстві чи займаються веденням товарного сільськогосподарського виробництва (до останніх насамперед належать фермери). Юридичні особи України можуть придбати ці ділянки лише тоді, коли їхніми установчими документами передбачено ведення сільськогосподарського виробництва.

Відповідно до Закону України «Про фермерське господарство» фермерські господарства для здійснення агротуристичної діяльності можуть використовувати землі, які можуть бути на праві власності чи на праві оренди сільськогосподарського призначення на умовах оренди. Сільськогосподарське виробництво, яке є основним видом діяльності фермера залежить від природно-кліматичних умов, характеризується нестабільністю цін на продукцію та доходів, що впливає на його інвестиційну привабливість. Тому, введення агротуристичної діяльності додатково до основної – сільськогосподарської дає можливість особистим селянським, фермерським господарствам, сільськогосподарським обслуговуючим кооперативам розширити сферу застосування праці, отримувати стабільний дохід, що, в свою чергу, сприяє підвищенню життєвого рівня сільського населення.

У світі сформувалися два види сільського зеленого туризму – змішаний і чистий. Змішаний представлений фермерськими господарствами, що вирощують худобу і овочі та додатково приймають туристів. Другий, чистий, – це виключно діяльність з обслуговування туристів. Необхідною умовою для цього є розташування будинку недалеко від живих шляхів. Такі будинки

виконують роль пришляхових міні-готелів. Умови в цих будинках такі ж, як в готелях: з обов'язковим сніданком, пранням і прасуванням одягу.

Важливою перспективою розвитку сільського туризму є розширення можливостей реалізації продукції особистого підсобного господарства не як сільськогосподарської сировини, а як готових продуктів харчування після відповідної обробки та приготування. Садиби, які приймають відпочиваючих, вдосконалюють і структуру посівів на присадибних ділянках з урахуванням потреб гостей, розширюють асортимент овочевих культур, фруктових дерев, ягідників тощо; розвивають і урізноманітнюють присадибне тваринництво, заводять тепличне господарство. За рахунок розвитку сільського зеленого туризму підвищується матеріальний добробут та частково вирішуються проблеми зайнятості сільського населення. Так, окрім безпосередніх господарів, що надають послуги з сільського зеленого туризму може отримати робочі місця більшість громади окремо взятого села, яка займається вишивкою, килимарством, гончарством, ткацтвом, різьбярством, писанкарством, ковальством, овочівництвом, садівництвом, бджільництвом, тваринництвом в тому числі конярством. Значну організаційну й методичну допомогу жителям сіл в даному процесі можуть надати сільські, селищні, міські, районні ради, котрі несуть безпосередню відповідальність за сталий розвиток підзвітних їм територій.

Досвід зарубіжних країн свідчить, що частковий перехід фермерів, сільськогосподарських підприємств та й взагалі селян з області виробництва в область туристичних послуг, виникає саме в період економічних труднощів, в першу чергу в пошуках альтернативного менш ризикованого виду діяльності та додаткового джерела доходу для підтримки рентабельності свого господарства. Для фермерів сільський туризм - це диверсифікація діяльності та, як наслідок, підвищення стабільності господарства, що особливо важливо взимку або в періоди поганого врожаю. Також, результатом туристичної діяльності є підвищення попиту на продукцію, яку виробляють у фермерському господарстві. Таким прикладом є фермерське господарство у с. Любимівка

Каховського району Херсонської області, у якому фермер Демченко О. вирощує крокуси (*Crocus sativus* Шафран посівний), з яких роблять найдорожчу у світі приправу – шафран, та проводить екскурсії, створюючи міні - Голландію на Херсонській землі. Для цього додатково виокремив ділянку для вирощування тюльпанів різних кольорів. Такий комбінований підхід у справі надав можливість сформувати новий бізнес-напрямок – продаж цибулин квітів для приїжджаючих екскурсантів.

На відміну від фермерів, у агрохолдингів та великих с/г підприємств основним мотивом розвитку зеленого (еко-, агро-) туризму може іміджеві сторона бізнесу. Як правило, цей вид діяльності займає дуже малу частину в структурі їх доходу. Туризм у даному випадку є прекрасним інструментом просування власного бренду, підвищення лояльності споживача, а також може бути частиною програми соціальної відповідальності великого бізнесу, та виконувати освітню і профорієнтаційну роль. Таким прикладом є діяльність групи компаній Agrofusion – лідера у промисловому виробництві томатної пасти в Україні.

ПЕСКОВ І.В.

завідувач Херсонського відділення

Одеського науково-дослідного інституту судових експертиз

ФОКІНА С.В.

інженер

Херсонська регіональна філія ДП Центр Державного земельного кадастру

ЗІНЬКЕВИЧ Є.О.

*магістр кафедри землеустрою, геодезії та кадастру
ДВНЗ «Херсонський державний аграрний університет»*

ПРАВОВІ АСПЕКТИ ФОРМУВАННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Право власності є тим фундаментом на якому базується правова система будь - якої країни. Конституція України встановила основні засади права власності. В Україні існує приватна, державна, комунальна власність. Статтею

41 Конституції України визначено, що кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності. Право власності набувається в порядку визначеному законом.

Забезпечення досконалого правового регулювання земельних відносин є основною передумовою сталого економічного розвитку держави. Окрім того, ефективне земельне законодавство, гарантованість права власності на землю та стимулююча земельна політика є основою стійкого соціально-економічного розвитку кожної держави. Для формування якісної законодавчої системи держава має прагнути до досконалості та брати приклад із країн, які досягли значного економічного розвитку, мають якісне й ефективне законодавче регулювання земельних відносин.

Сучасному правовому регулюванню ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні притаманні певні особливості, зокрема, встановлення мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення.

Аналіз законодавчого забезпечення розвитку земельної реформи та формування ринку землі свідчить, що земельна реформа, по суті, достатньою мірою законодавчо врегульована президентськими указами. Проте останні, як правило, не підкріплювалися законами, навіть після прийняття 25 жовтня 2001 р. нового Земельного кодексу України. Формування ринку землі перебуває у стадії становлення. Правові норми, які закладають передумови розвитку ринку сільськогосподарських земель, розосереджені в різних нормативних актах, не досить чіткі, а нерідко й суперечливі.

Якщо первинний ринок сільськогосподарських земель формується шляхом безоплатної передачі земельних ділянок громадянам та юридичним особам у власність, то на вторинному ринку земельні ділянки, земельні частки (паї) поступово вводяться в економічний обіг, а набуття права власності на землю стає результатом цивільно-правових угод.

Характер цивільно-правових земельних угод залежатиме від того, яким буде ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні: тіньовим, підпільним, безконтрольним й непередбачуваним чи, навпаки, прозорим, організованим, контрольованим і прогнозованим.

Для забезпечення ефективного використання землі в сільському господарстві, необхідно застосовувати метод конкурсного продажу. Саме він забезпечує: виявлення професійних здібностей претендента на земельну ділянку; наочність подальшого використання земельної власності згідно з розробленими бізнес-планами; гласність і відкритість при купівлі-продажу земельних ділянок або прав на їх оренду; здійснення контролю з боку організаторів конкурсу за ефективним використанням проданих земельних ділянок, земель селянських (фермерських) господарств тощо.

Подальше становлення ринку землі може здійснюватися тільки на основі правових гарантій постійності інституту приватної власності на землю. Розвиток відносин власності на землю в Україні, як і в усьому світі, має здійснюватись у напрямку поєднання свободи власника з державним регулюванням земельних відносин.

Функціонування ринку сільськогосподарських земель у господарському, природному та правовому аспектах вимагає дотримання низки принципів, які мають бути основою, центральною ідеєю і фундаментом ринкової земельної системи. Основними принципами формування та стабільного функціонування ринку сільськогосподарських земель повинні бути: державне регулювання; саморегулювання власності; свобода діяльності суб'єктів господарювання; самофінансування; економічна відповідальність за результати господарювання; конкуренція на земельному ринку.

З метою вдосконалення орендних відносин необхідне формування складових інфраструктури земельного ринку, а саме: консалтингових служб, які надаватимуть інформаційні послуги зацікавленим особам щодо попиту та пропозиції на оренду землі, поради щодо справедливої орендної плати; проведення земельних конкурсів за право оренди земельних ділянок; створення

Міжнародна науково-практична конференція «Теоретичні та практичні аспекти формування й розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення»
маркетингових фірм з обслуговування як ринку землі, так і відносин оренди; підготовка спеціалістів, які будуть розробляти рекомендації стосовно розміру орендної плати за земельні ділянки різної якості.

Правовий ринок землі має включати: по-перше, наявність земель сільськогосподарського призначення у ринковому обігу; по-друге, достатню кількість продавців і платоспроможних покупців, та мотивації їх виходу на ринок; по-третє, сформованість системи ціноутворення на земельні ділянки сільськогосподарського призначення залежно від їх якості та вигідного місця розташування; по-четверте, наявність правового та економічного механізму укладання цивільно правових угод і становлення сільськогосподарського земельного ринку; по-п'яте чіткий державний контроль, управління та регулювання становлення ринку сільськогосподарських земель.

ЯРЕМКО Ю.І.

д.е.н., професор

ЗІНЬКЕВИЧ Є.О.

*магістр кафедри землеустрою, геодезії та кадастру
ДВНЗ «Херсонський державний аграрний університет»*

ВПЛИВ РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ НА ЕКОНОМІЧНЕ ЗРОСТАННЯ УКРАЇНИ

Соціально-економічний розвиток України характеризується кризовими процесами, зниженням основних показників, необхідністю зміни підходів до функціонування провідних галузей виробництва. Особливого значення набуває впровадження та розвиток ринку землі, який являє собою один з основних факторів впливу на ефективність діяльності держави. Україна має великий аграрний потенціал завдяки найбільшим запасам чорноземів, тому формування цивілізованого ринку землі є однією з головних проблем сьогоднішньої економіки держави.

Згідно з законодавством України власникам паїв дозволяється здавати паї в оренду, обмінювати на іншу земельну ділянку, залишати пай у спадок. Однак їм забороняється продавати ділянки, змінювати їх цільове призначення, вносити права на земельну частку до статутних капіталів господарських товариств та віддавати у заставу.

Сільське господарство – одна з найперспективніших галузей економіки України. Агросектор генерує приблизно 32 відсотки ВВП і створює робочі місця для мільйонів українців. Сорок відсотків валютної виручки, яка надходить в країну, виробляється саме в аграрному секторі.

Запуск ринку землі – це залучення близько 10 мільярдів доларів інвестицій в економіку країни упродовж перших 2-3 років. Це буде значним поштовхом для економічного зростання.

Українські фермери зможуть експортувати більше продукції, яка матиме більшу додану вартість. Це дозволить маленьким фермерським господарствам перейти від вирощування технічних культур до вирощування садів, ягід чи до органічного виробництва. Після запуску ринку землі у них з'явиться оборотний капітал. Також вони матимуть змогу здати свою землю в заставу, отримати позики, щоб закупити обладнання.

Мораторій на продаж землі є додатковим тягарем для бідних людей у селах. Зростання цін на орендну плату гектар щорічно додатково даватиме сільській місцевості близько 1 мільярда доларів.

Існуванням тіньового земельного ринку, на якому земельні угоди укладаються підпільно і залишаються неконтрольованими, а їх учасники, а також держава та місцеве самоврядування зазнають економічних втрат.

Очевидно, що відсутність ринку землі в Україні призводить до:

- великих втрат виробництва та можливостей зростання для економіки;
- величезних втрат доходів для держави;
- браку фінансування малих та середніх фермерів;
- зменшення доходів сільських районів та неможливості їх розвитку.

Функціонування ринку землі сприятиме технологічним змінам для досягнення більш високого рівня продуктивності та полегшення процесу отримання фінансування. Комерційні банки будуть дуже охоче розвивати фінансові інструменти для іпотечного кредитування та довгострокових інвестицій.

При відкритті ринку землі та залученню прозорих інвестицій, податки на сільськогосподарські землі, на операції із землею, податки від економічної діяльності пов'язаних бізнесів та загального зростання економічної активності сільського населення зміцнить економічний розвиток держави.

Розвиток ринку землі допоможе транспортній та соціальній інфраструктурі у селі та сільській місцевості. Інвестори будуть зацікавлені у створенні та сприянні розвитку автомобільних та залізничних доріг, шкіл та дитячих садків, лікарень та закладів для розваг, проведенні електрифікації та газифікації, підключення інтернету.

Ще один ефект – створення нових робочих місць. Збільшення прямих інвестицій має прямий ефект на збільшення кількості працівників.

Розглядати ринок землі у відриві від економіки країни і її інвестиційного клімату неможливо, тому відкриття земельного ринку справді може дати певний поштовх для української економіки, адже його відкриття – це тільки початок довгого й непростого шляху.

ЗУБЕНКО В.В.

к.ю.н., доцент,

Херсонський державний університет

ТЕРИТОРІАЛЬНА ГРОМАДА ЯК БАЗОВА ЛАНКА РЕФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

Концептуальні засади, напрямів і заходів державної політики щодо удосконалення системи територіального управління мають базуватись на науковому підґрунті. У цьому контексті важливою є чітка наукова ідентифікація поняття «територіальна громада» як базової категорії

реформування територіальної організації влади на засадах децентралізації. В умовах децентралізації владних відносин в державі актуальними постають дослідження складних суспільних систем, які функціонують на основі прийняття колективних рішень і здійснення колективних дій. Це вимагає вивчення передумов здійснення ефективного управління суспільними ресурсами на місцевому рівні. Відповідно, методологічною базою удосконалення територіальної організації влади шляхом насамперед формування самодостатніх територіальних громад можуть стати положення теорії колективних дій, теорії фіскальної децентралізації, теорії соціальної самоорганізації тощо. Вагомий внесок у дослідження теоретичних засад функціонування локальних територіальних спільностей людей зробила відомий науковець лауреат Нобелівської премії з економіки Е. Остром. Особливістю її методологічного підходу є вивчення індивідуальних особливостей різних територіальних громад при здійсненні управління спільними ресурсами. Е.Остром ідентифікує інституції колективного використання спільної власності («громади») так: чітко визначена група індивідуальностей, яка, визначивши правила користування ресурсом, у відповідності з локальними умовами, створює довгострокові інституційні об'єднання для моніторингу використання ресурсу, вирішення конфліктів, адміністрування санкцій [1, с.134-135].

Кожен рівень влади може бути найефективнішим при наданні певного набору послуг на відповідній території. Тому доцільно виділяти «місцеві суспільні блага», «регіональні суспільні блага» та «національні суспільні блага» з визначенням їх одержувачів і джерел фінансування їх надання. Виходячи з цього твердження, при обґрунтуванні напрямів реформування територіальної організації влади на місцевому рівні доцільно спиратись на такі положення: - місцеві громади можуть ефективно управляти суспільними ресурсами. - якість громадського користування ресурсами залежить від особливостей кожної громади та її здатності до саморегулювання. - результати створення суспільних благ залежать не стільки від форми власності, скільки від набору правил, які регламентують створення і використання суспільних благ. Тому формування

таких передумов повинно базуватися на інституціоналізації соціальних норм громад, які є ефективними не тільки при формуванні кооперативної поведінки, але також заохочують до кооперативної поведінки в тривалій перспективі; - децентралізація влади та прийняття рішень стає можливою і доцільною у випадку, якщо в її здійсненні зацікавлені всі учасники процесу, інтереси користувачів суспільних ресурсів узгоджені, якість життя населення покращується [1, ст.144-158].

У контексті реалізації реформи децентралізації в Україні слід зазначити, що в розвинених європейських країнах в основі сучасного місцевого самоврядування лежить теорія вільних громад, за якою місцеве самоврядування визнається самостійним та незалежним від центральної влади інститутом. Для ефективної реалізації такого підходу на практиці необхідні певні передумови: демократичні традиції, відповідний рівень політичної культури та достатній рівень розвитку громадянського суспільства. Система місцевого самоврядування, що базується на системі територіальних громад, за цих умов характеризується наступними рисами (ознаками):

- наявність чітко усвідомлених суспільних інтересів та готовність громадян брати на себе політичну відповідальність за прийняті рішення;
- розмежування компетенції держави і територіальної громади, за якого держава мінімально втручається у процес місцевого самоврядування

- діяльність органів місцевого самоврядування має демократичний та прозорий характер;

- реалізується принцип субсидіарності при розподілі повноважень;

- посадові особи органів місцевого самоврядування мають спеціальну освіту та дотримуються особливої етики [2].

Таким чином, територіальну громаду можна визначити як первинний суб'єкт місцевого самоврядування, що складається з фізичних осіб, що постійно мешкають на відповідній території, безпосередньо або через сформовані ними муніципальні структури вирішують питання місцевого значення, мають спільну комунальну власність, володіють на даній території нерухомим майном,

сплачують комунальні податки та пов'язані індивідуально-територіальними зв'язками системного характеру [3, с.11-21].

Підвищення ефективності управління державою може відбуватись через адекватний розподіл повноважень між органами державної влади та місцевого самоврядування щодо здійснення їхніх публічних і господарських функцій на відповідних територіях. Функції територіальної громади - основні напрями та види муніципальної діяльності, які виражають волю та інтереси місцевих жителів та забезпечують здійснення ними відносин з державою, її органами. Обсяг функцій територіальної громади збігається з обсягом функцій системи місцевого самоврядування. Для формування спроможних територіальних громад важливим є їх законодавче визначення. В Конституції України територіальна громада визначена як первинний суб'єкт місцевого самоврядування.

Відповідно до статті 140 Конституції України, місцеве самоврядування є правом територіальної громади - жителів села чи добровільного об'єднання у сільську громаду жителів кількох сіл, селища та міста - самостійно вирішувати питання місцевого значення в межах Конституції і законів України [4].

Отже, Конституція України регулює питання місцевого самоврядування, спираючись на концептуальні положення громадівської доктрини місцевого самоврядування [5.с 93].

Враховуючи, що питання управління земельними ресурсами – достатньо складна тема, і спрощений підхід під час проведення земельної децентралізації неприпустимий, нагальною потребою є прийняття закону, який би комплексно регулював процес передачі державних земель у комунальну власність (особливої уваги потребує саме перехідний період), повноваження органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади щодо відповідних земель (наприклад, чи зможе рада відповідного рівня змінювати цільове призначення землі або надавати адміністративну послугу щодо присвоєння кадастрового номера земельній ділянці), став би правовою основою для створення відкритої бази даних про статус усіх земель на території України.

Але розпочати цей процес варто з визначення сутності земельних ресурсів як матеріальної основи ОТГ. Насамперед необхідно зауважити, що земельні ресурси – це сукупні ресурси (запаси) земельної території як просторового базису господарської діяльності й розселення людей, засобу виробництва, її біологічної продуктивності та екологічної сталості середовища життя [6, с. 11]. Цивільним кодексом України земля (земельні ділянки) визнана об'єктом нерухомості та включена в цивільний обіг. Водночас Конституція України проголосила землю об'єктом права власності Українського народу та наголосила, що від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених Основним Законом [7].

Список використаних джерел:

1. Остром Е. Управляя общим: эволюция институтов коллективной деятельности / Е. Остром; пер. с англ. // Институт распространения информации по социальным и экономическим наукам (ИРИСЭН)" - 2016 – 447с.
2. Каплан Ю. Розширення компетенції місцевого самоврядування базового рівня з метою ефективного забезпечення принципу субсидіарності : аналітична записка/ Ю. Каплан // НІСД [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://old.niss.gov.ua/MONITOR/Juni/14.htm>.
3. Батанов О.В. Конституційно-правові проблеми територіального устрою України: доктринальні та прикладні аспекти / О.В. Батанов // Право України. - 2014. - № 9. - С. 11-21.
4. Конституція України: прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 р. – К. : Преса України, 1997. – С. 80
5. Зубенко В.В. Засади формування спроможних територіальних громад як базової ланки адміністративно - територіального устрою // Публічне управління та адміністрування у процесах економічних реформ: збірник тез

доповідей Всеукраїнської науково-практичної інтернет-конференції (10 листопада 2017 р.) – Херсон: ДВНЗ «ХДАУ», 2017. – 416 с.

6. Третяк А. М., Дорош О. С. Управління земельними ресурсами: навч. посіб. /за ред. проф. А. М. Третяка. Вінниця: Нова кн., 2006. 360 с.

7. Мамонова В. В., Кожуріна В. М. Визначення базових понять земельної децентралізації //Теорія та практика державного управління 1(60)/2018/ [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://www.kbuara.kharkov.ua/e-book/tpdu/2018-1/doc/3/01.pd>

ЯЦЕНКО В.М.

к.т. н., старший науковий співробітник, доцент

МАРТИНОВ І.М.

асистент кафедри землеустрою, геодезії та кадастру

ЗІНЬКЕВИЧ Є.О.

*магістр кафедри землеустрою, геодезії та кадастру
ДВНЗ «Херсонський державний аграрний університет»*

ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ОРГАНІЗАЦІЇ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Питання про завершення земельної реформи та запровадження в Україні ринку земель сільськогосподарського призначення не втрачає своєї актуальності. Однак, завдяки надмірної заполітизованості та неоднозначність сприйняття громадськістю ідеї запровадження вільного обігу сільськогосподарських земель, проблемні аспекти формування цивілізованого ринку землі й досі залишаються невирішеними. Для зниження рівня соціально-політичної напруги у сфері сільськогосподарського землекористування необхідно розробити науково обґрунтовану систему заходів, спрямованих на впровадження ринкового обігу земель на засадах правової визначеності, прозорості та справедливості, а також нівелювати будь-які негативні соціально-економічні наслідки у зв'язку із лібералізацією земельних відносин.

З огляду на зазначене, питання запровадження та розвитку ринку землі сільськогосподарського призначення в контексті реалізації проєвропейського стратегічного вектору розвитку України є актуальними та потребують свого вирішення.

Відповідно до ст. 14 Конституції України та ст. 1 Земельного кодексу України земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. На сьогодні Україна має потужний потенціал земельних ресурсів, що створює об'єктивні передумови для забезпечення економічної, продовольчої та енергетичної безпеки нашої держави. Так за даними Держгеокадастру України загальна площа земельного фонду України становить 60,35 млн. га, з яких 42,72 млн. га – землі сільськогосподарського призначення (в тому числі рілля – 32,54 млн. га). При цьому частка земель сільськогосподарського призначення в загальній структурі земельних ресурсів України становить майже 71,0 %, що є одним із найвищих показників серед європейських країн.

В умовах ринку відбуватимуться постійний рух і поліпшення якості сільськогосподарських угідь у зв'язку з тим, що частина власників землі стане продавцями, інші захочуть збільшити та покращити свої наділи за рахунок перших тощо. Зміна власників здійснюватиметься через систему ринкового механізму купівлі-продажу. В економічному розумінні ринок земель сільськогосподарського призначення є сукупністю економічних механізмів, що забезпечують розв'язання таких завдань, як: реалізація прав власників земельних ділянок на одержання суспільне нормального доходу при їх продажу, рівного для всіх покупців - потенційних виробників сільгосппродукції, доступу до всіх операцій щодо придбання сільськогосподарських угідь; спонукання до раціонального їх використання й забезпечення постійної можливості перерозподілу на користь найефективніше господарюючих суб'єктів тощо.

Ринковий обіг землі належить до вторинних економічних механізмів, використання яких з абсолютною необхідністю вимагає створення більш загальних, фундаментальних економічних і організаційних умов.

Для ефективної роботи земельного ринку необхідні як мінімум такі економічні передумови:

1) існування земельних власників, які мають достатню широту повноважень для проведення ринкових операцій із земельними ділянками;

2) наявність стимулів (мотивів) для купівлі земель сільськогосподарського призначення виключно до умов їх наступного використання за цільовим призначенням (це насамперед можливість одержання суспільне нормального доходу від підприємницької діяльності у сфері виробництва і реалізації сільськогосподарської продукції);

3) розгорнутість конкуренції між сільськогосподарськими виробниками, в процесі якої виявляються об'єктивні відмінності у рівні господарювання й ефективності використання земельних та інших виробничих ресурсів, відбувається диференціація цих виробників залежно від рівня дохідності (рентабельності) їхньої виробничої діяльності.

Відсутність беззаперечного ставлення до ініціативи запровадження та розвитку вільного обігу сільськогосподарських земель має свої пояснення. Серед аргументів, які наводяться в підтвердження ризикованості зняття мораторію на продаж сільськогосподарських земель, є загроза втрати великою частиною громадян права власності на землю та концентрації значних земельних ресурсів в руках окремих агрохолдингів. Втім, проведені розрахунки показують, що земельний фонд ста найбільших агровиробників України становить лише 6,5 млн. га землі (майже 20,0 % усієї орної землі). Навіть якщо початкова ціна продажу буде встановлена на рівні нормативної грошової оцінки землі, вартість такої площі перевищить 7 млрд. дол. Такого обсягу вільної ліквідності в українських компаній немає.

Переведення земельних відносин на ринкові рейки в умовах практично відсутнього кредитування, за словами дослідників, може призвести до

акумулювання земельних ресурсів іноземними сільгоспвиробниками. Хоча Земельний кодекс України забороняє іноземним юридичним і фізичним особам мати у власності земельні ділянки сільськогосподарського призначення, цю заборону можна буде обійти через створення іноземними виробниками українських юридичних осіб, які будуть власниками таких земельних ділянок, що забезпечить формальне дотримання законодавчих обмежень. Однак, європейський досвід лібералізації земельних відносин показує, що угоди купівлі-продажу землі щорічно оформляються на 0,6-3,0 % загальної площі сільськогосподарських угідь.

Водночас необхідно відзначити, що втілення в практику ідеї вільного обігу сільськогосподарських земель жодним чином не змушуватиме землевласників продавати свої паї. У відповідь на реалізацію ринкового механізму обігу земель, ринок відреагує зростанням цін на земельні ресурси та орендну плату. Приміром, для країн Центрально-Східної Європи показник річного зростання цін на землю протягом перших років після скасування мораторію становив в середньому 20 %. Так на сьогодні вартість землі сільськогосподарського призначення та орендної плати в Україні в порівнянні з країнами Європейського Союзу є значно нижчою.

В довгостроковій перспективі реформуванню земельних відносин у напрямку формування цивілізованого ринку сільськогосподарських земель альтернативи, немає, оскільки це сформує передумови для залучення інвестицій в аграрну сферу, підвищення орендної плати та забезпечення поваги до права власності, що є фундаментальним принципом сучасного демократичного суспільства.

Водночас запровадження ринкового обігу сільськогосподарських земель може стати причиною неконтрольованого припливу в аграрний сектор України іноземних псевдоефективних інвестицій, що несуть у собі загрозу стабільності економічної системи країни в цілому.

До причин, які стримують формування та розвиток ринкового обігу земель, відносять також недовіру до органів державної влади, судової та

правоохоронної систем через високий рівень їх корумпованості, нестабільність політичної та соціально-економічної ситуації в країні.

Простих рішень в питанні формування, функціонування та розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення бути не може. Запровадженню ринку сільськогосподарських земель має передувати формування земельного законодавства, яке має забезпечити захист права приватної власності та інших прав власників земельних паїв, формування рівних умов доступу до кредитних ресурсів усім учасникам земельних відносин, створення розгалуженої інфраструктури ринку землі, як сукупності засобів, інструментів та організацій, що забезпечуватимуть легітимність і захист прав учасників ринкових операцій із земельними ділянками та системи ефективних державних регуляторних механізмів у сфері обігу земель сільськогосподарського призначення.

Лише комплексно та системно підійшовши до вирішення проблемних аспектів становлення ринку землі та створивши сприятливе інституційно-правове та організаційно-економічне середовище для його розвитку можна запобігти можливим негативним соціально-економічним наслідкам лібералізації земельних відносин.

ДУДЯК Н.В.

к.е.н., доцент

СТАЦЕНКО А.І.

*магістр кафедри землеустрою, геодезії та кадастру
ДВНЗ «Херсонський державний аграрний університет»*

ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ

Реформування земельних відносин в Україні здійснюється з 1991 року. Основним принципом, який визначив напрями реформування, стало подолання монополії держави на земельну власність і встановлення багатосуб'єктності права власності на землю.

Протягом усього трансформаційного періоду проблема ефективного використання земельних ресурсів завжди була в центрі уваги українського суспільства й держави, адже ефективність функціонування економіки України, добробут та здоров'я нації, розвиток виробництва та його масштаби тісно пов'язані із землею: земельні ресурси в Україні забезпечують формування майже 95-97% обсягу продовольчого фонду та 2/3 фонду товарів споживання.

У зв'язку з відсутністю досконалих інструментів регулювання ринку земель в Україні тимчасово встановлений мораторій (заборона на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення шляхом їх продажу), який обмежує конституційні права власників земельних ділянок, що закріплені частиною першою статті 90 Земельного кодексу України.

Формування ринку земель сільськогосподарського призначення є одним з найбільш дискусійних і заполітизованих питань аграрної політики в Україні. Протягом півтора десятиріччя точаться дискусії щодо цього питання. Але суспільство і більшість політичних сил визнають неминучість формування ринку земель сільськогосподарського призначення за умови належного нормативно-правового забезпечення засад його функціонування.

Разом з тим, набув свого розвитку ринок земель несільськогосподарського призначення.

Унаслідок того, що структура земельної власності за умов дії мораторію строго фіксована, у країні залишається зафіксованою і система нерационального та неефективного землекористування. У цих умовах не можливою є оптимізація структури земельних угідь і створення великомасштабних конкурентоспроможних сільськогосподарських виробництв (формувань).

Крім того, дія мораторію перешкоджає надходженню вкрай потрібних аграрному сектору інвестицій. Внаслідок того, що земля не може бути об'єктом застави, сільськогосподарські товаровиробники позбавлені доступу до довготермінових кредитних ресурсів.

Доволі часто поняття ринку землі тлумачиться надто звужено і зводиться суто до операцій з її купівлі-продажу. А насправді це набагато ширше поняття,

в основу якого покладено юридично-правові та економічні відносини, що виникають між суб'єктами ринку землі під час здійснення земельних операцій. Ось чому, визначаючи термін «ринок земель», необхідно усвідомлювати, що земля є капіталом, а ринок земель – елементом земельних відносин.

Серед основних негативних наслідків продовження мораторію на купівлю-продаж сільськогосподарських земель можна виокремити такі: стримування оптимізації сільськогосподарського землеволодіння та землекористування, неможливість поліпшити технологічні умови використання сільськогосподарських земель унаслідок нераціональних розмірів землеволодінь.

Ринок в Україні повинна регулювати держава, основними напрямками якого мають бути: організація ринку землі на основі чинного законодавства та підзаконних актів; визначення суб'єктів інфраструктури ринку землі; механізмів набуття та відчуження прав на земельні ділянки; повноважень органів виконавчої влади і місцевого самоврядування у сфері діяльності на ринку земель; особливостей обігу земель сільськогосподарського призначення; способів переходу земельних ділянок від одного власника до іншого; порядку отримання та відшкодування збитків на ринку землі; використання коштів від продажу земельних ділянок.

Ринок землі є невід'ємною частиною економіки будь-якої розвинутої держави. Земля - найважливіший ресурс для сільськогосподарського виробництва. Земля не є класичним товаром і тому ринок землі має цілу низку специфічних особливостей. Однією з таких особливостей ринку землі в розвинутих країнах є те, що при правильній експлуатації земля не тільки не втрачає свою вартість, але й збільшує її, що стримує власників земельних ділянок від їх продажу. Тобто підсилюється обмеженість пропозиції земельних ресурсів.

Формування цивілізованого ринку земель сільськогосподарського призначення – процес дуже складний, поступовий і тривалий у часі. Формування й розвиток ринку землі в Україні відбуватиметься в міру

становлення конкурентного середовища в національній економіці, створення спеціалізованої інфраструктури ринку землі, наявності платоспроможного попиту на землю та землевласників, спроможних раціонально використовувати землю, отримувати задоволення від праці на ній та ефективно господарювати. Продуктивне функціонування цього ринку передбачає контроль з боку держави, яка повинна регулювати перерозподіл земель, встановлювати розміри приватного землеволодіння, перевіряти їх використання за цільовим призначенням.

Встановлення прозорого ринку земель сільськогосподарського призначення – це не тільки і не стільки їх продаж, це насамперед можливість ефективного управління, одним з варіантів якого є передача земельних ділянок у довгострокову оренду.

Отже, «ринок землі» – це не тільки купівля і продаж, але й оренда, застава, обмін, дарування і спадкування приватизованої землі заради індивідуального збагачення.

ШИКОВА Л.В.

*к.е.н., доцент кафедри землеустрою,
геодезії та кадастру*

ДВНЗ «Херсонський державний аграрний університет»

АДВОКАТОВА Н.О.

*к.е.н., доцент кафедри зовнішньоекономічної діяльності
Херсонський національний технічний університет*

ОСОБЛИВОСТІ ФОРМУВАННЯ ТА РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ

Становлення України як суверенної, незалежної, демократичної, соціальної і правової держави та вибраний нею стратегічний курс на європейську інтеграцію, зумовлюють необхідність суттєвого підвищення раціонального і ефективного використання земельних ресурсів. У цьому контексті особливо гостро стоїть питання зняття мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення, основним завданням якого є аналіз та оцінка усіх реалій та перспектив запровадження вільного ринку землі.

Дискусії щодо доцільності скасування мораторію або необхідності його продовження тривають. В умовах мораторію ринок земель існує у викривленому вигляді. Мораторій фактично стимулює виведення земельних ділянок із сфери товарного сільськогосподарського виробництва, що негативно позначається на їхній вартості. Мораторій перешкоджає оптимізації структури сільськогосподарського землекористування. Дрібну земельну ділянку неможливо обробляти із застосуванням прогресивних агротехнологій, сучасних технічних засобів. Надмірне подрібнення земельних ділянок сільськогосподарського призначення призводить до неощадливого та нерационального використання земель через натуралізацію виробництва, зниження продуктивності угідь.

Формування ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні проходить в умовах прояву значних інституційних недоліків регулювання земельних відносин.

Серед основних характеристик інституційної інфраструктури ринку землі можна зазначити:

- панування дотаційного підходу в підтримці аграрного сектору економіки;
- недоступна інформація щодо державної адресної підтримки та неефективна система податкових пільг (агропромисловий комплекс користується значними податковими пільгами та сплачує до бюджету набагато менше коштів, ніж отримує з нього);
- відсутність стратегічного планування та неефективне бюджетне фінансування аграрних підприємств;
- високий рівень освоєння земельного фонду України (що обумовлює високий ступінь деградації ґрунтів внаслідок екстенсивного землекористування);
- розпайована земля перебуває переважно у власності людей, вже не спроможних по причині віку до фермерського господарювання (відповідно більшість паїв була передана в оренду, що спричинило суттєве погіршення їх якості).

Принципами формування аграрного земельного ринку мають бути наступні: соціальна орієнтація земельного ринку на реалізацію економічних інтересів селян; поступовість включення приватних сільськогосподарських

угідь в ринковий обіг; диференційований підхід до соціальних груп суб'єктів земельного ринку, до їх участі в укладанні угод щодо купівлі-продажу землі; чітке державне регулювання ринку землі; обмеження спекулятивно-тіньових угод щодо земельних ділянок.

Для успішного функціонування земельного ринку України необхідно сформувати ефективну модель перспективного розвитку земельного ринку, зокрема сільськогосподарського призначення, яка матиме такі позитивні соціально-економічні наслідки:

- повноцінна реалізація права приватної власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення громадянами України, коли власник землі самостійно вибиратиме один із трьох напрямків: виробництво на власній землі сільськогосподарської продукції з використанням як власного капіталу, так і отримання кредитів під заставу землі; передача землі в орендне користування іншому сільськогосподарському товаровиробнику за орендну плату; продаж землі з метою отримання грошових коштів;

- збільшення інвестиційної привабливості аграрного сектора, зокрема через розвиток іпотечного кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення;

- встановлення об'єктивної ринкової вартості земельних ділянок сільськогосподарського призначення у процесі їх економічного обігу та зростання капіталізації землі;

- раціональний перерозподіл земель сільськогосподарського призначення та оптимізація їх використання;

- зростання розміру орендної плати за землі сільськогосподарського призначення, що стане одним з основних джерел наповнення місцевих бюджетів;

- створення середнього фермерського класу;

- гарантоване забезпечення мінімального рівня зайнятості сільського населення в аграрній сфері;

- створення міцної фіскальної основи діяльності територіальних громад, достатньої для підтримки соціально-економічного розвитку сільських територій;

- покращення демографічного стану в сільській місцевості та відродження українського села;

- підвищення рівня мотивації праці через поєднання в особі громадянина України власника землі та виробника сільськогосподарської продукції;
- підвищення ефективності використання природно-ресурсного потенціалу землі та забезпечення стратегічної продовольчої безпеки держави;
- повна легалізація земельної власності та землекористування, ліквідація «тіньових» схем обігу сільськогосподарських земель, упередження рейдерських схем захоплення земель сільськогосподарського призначення;
- забезпечення прозорості операцій із землею;
- унеможливлення скуповування сільськогосподарських земель на «підставних осіб».

Таким чином, формування та розвиток земельного ринку є необхідною умовою покращення соціально-економічного стану країни. Зняття мораторію та відкриття ринку землі сьогодні вимагає прийняття багатьох зважених та добре обдуманих рішень. І треба бути вкрай обережними та детально розглянути всі негативні та позитивні наслідки цього впровадження.

МОГИЛЬОВА Т.С.

*асистент кафедри землеустрою, геодезії та кадастру
ДВНЗ «Херсонський державний аграрний університет»*

ПОЛЬОВА І.С.

*викладач географії ЗОШ № 47
Херсонської міської ради*

ВИЗНАЧЕННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ У КОНТЕКСТІ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ ТА НА ПРИКЛАДІ ІНШИХ ДЕРЖАВ

Дуже актуальною є тема ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні.

Безцінним активом нашої держави є українські поля. Приблизно 12-13 млн. гектарів земель знаходиться у державній та у невизначеній власності (разом із не витрибуваними паями, а це близько 400 тисяч гектарів та 1,5 млн. га не успадкованої землі).

Відомо, що точної цифри досі ще немає, бо не було проведено повну інвентаризацію. І далеко не всім земельним ділянкам присвоєно кадастрові номери, не всі вони мають грошово-нормативну оцінку.

Згідно статистичних даних Держгеокадастру, в Україні 42 726,4 тис. га земель сільськогосподарського призначення (табл. 1)

Таблиця 1

Земельний фонд України станом на 1 січня 2016 року та динаміка його змін у порівнянні з даними на 1 січня 2015 року

	Станом на 01.01.2016		Станом на 01.01.2015		Динаміка (тис. га)
	всього, тис. га	% до загальної площі України (території)	всього, тис. га	% до загальної площі України (території)	
Сільськогосподарські землі	42726,4	70,8	42731,5	70,8	-5,1
у тому числі: <i>сільськогосподарські угіддя</i>	41507,9	68,8	41511,7	68,8	-3,8
з них: <i>рілля</i>	32541,3	53,9	32531,1	53,9	10,2
<i>перелоги</i>	233,7	0,4	239,4	0,4	-5,7
<i>багаторічні насадження</i>	892,4	1,5	892,9	1,5	-0,5
<i>сіножаті</i>	2406,4	4,0	2407,3	4,0	-0,9
<i>пасовища</i>	5434,1	9,0	5441	9,0	-6,9
<i>Інші сільськогосподарські землі</i>	1218,5	2,0	1219,8	2,0	-1,3

Приблизно 7-8 млн. га земель сільськогосподарського призначення використовується неефективно, і державна казна недотримує 20-25 млрд. грн. щорічно.

Більшість цих земель — землі запасу, резерву, Мінагропрод України та підвідомчих йому держпідприємств, яких більш ніж 450.

Близько 60 тис. га Україна втратила через анексію Криму та війну в Луганській і Донецькій областях.

Неефективність використання земель, що знаходяться у держаній власності, пов'язана з існуючою законодавчою базою, а саме з такими формами договорів, як договір про співпрацю чи спільний обробіток, договір на спільне вирощування... Держава в таких випадках третій зайвий і від цієї

діяльності нічого не отримує, оскільки більшість з них на пільговому оподаткуванні.

З іншого боку, в українських землях зацікавлені практично всі агропромислові концерни Європи, Америки, Азії, Африки, Росії.

Цінність української землі міжнародні компанії зрозуміли під час продовольчої кризи 2007-2008 років, коли був призупинений експорт української продовольчої продукції, після чого в багатьох країнах світу хліб значно подорожчав, а подекуди пройшли так звані голодні бунти. У час коли українські підприємства лежали в руїнах і шукали інвестора, на Україну ринули невеликі іноземні фермери. Сьогодні їх уже кілька тисяч. Здебільшого вони працюють на площі 3-5 тис. га і практично всі є безпосередніми співвласниками українських підприємств. За даними Німецького інституту глобальних і регіональних досліджень GIGA, близько 2 млн. га української землі належить іноземцям і понад 3 млн. га уже викуплені, вони чекають зняття мораторію, щоб юридично оформити цей факт.

Аналогічно можна говорити і про низку міжнародних фінансових установ. У світі не так вже й багато регіонів, де ґрунти настільки цінні і при цьому майже не затребувані вітчизняною економікою. Через це під приводом допомоги селянину і селу розпочалася кампанія щодо зняття мораторію на продаж нашого безцінного багатства.

Сьогодні діють чіткі заборони продажу землі сільськогосподарського призначення, а особливо — іноземцям чи іноземним компаніям.

Зараз немає чіткого розрахунку того, що втратять держава та селянин від зняття мораторію на продаж землі. Масштабний розвиток сільського господарства, орієнтованого тільки на експорт, модернізація та укрупнення великих агрохолдингів і намагання зняти мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення без прийняття закону про обіг земель у підсумку призводять не тільки до знищення фермерства, селянства, українських сіл, але і держави в цілому.

Також варто пам'ятати, що під час так званої земельної реформи 6,9 млн. громадян України набули право на земельну частину (пай), із них 6,8 млн. отримали сертифікати.

Близько 100 тис. паїв, а це приблизно 400 тис. га сільськогосподарської землі, залишаються незатребуваними і доля їх невідома. Можна лише здогадатися, що така земля використовується без відповідних правовстановлюючих документів, а це — несплата податків, орендної плати.

Для прикладу наступні цифри Держгеокадастру України: близько 310 тис. власників земельних паїв, які померли, спадщину так і не переоформили. Таким чином, близько 1,5 млн. га сільськогосподарських угідь фактично не мають власника, але використовуються, щорічно приносячи мільярдні втрати місцевим бюджетам. І таких земель в Україні більш ніж 10 млн. га, що дорівнює площі Болгарії.

А як у світі працює ця система? Варто виділити кілька важливих моментів, спираючись на міжнародний досвід та думки вчених НААН України.

1. Право на придбання земельної ділянки для ведення сільського господарства, як правило, надається фізичним особам, які проживають на території придбаних земель або неподалік (у Данії ця територія — 10-25 км).

2. Покупці, як окремі фізичні особи, так і, можливо, кожен член різних сільськогосподарських об'єднань, зобов'язані працювати безпосередньо на цій землі, на своїх сімейних фермах чи господарствах.

3. Важлива вимога до покупців — наявність диплома про сільськогосподарську освіту чи іншого професійного документа. Також встановлюються термін професійного стажу (у Франції це 5 років), наявність засобів виробництва чи худоби, птиці, свиней.

4. Заборона або обмеження на придбання землі іноземцями. В одних країнах вона визначена законодавством національного рівня (ЄС, Японія, Австралія), в інших — регіонального (США, Канада).

5. Унормування мінімальних і максимальних розмірів господарств на законодавчому рівні: у Німеччині максимальна ділянка (власна чи орендована)

становить 400-500 га (залежно від федеральних земель), у Польщі — до 300 га, в Іспанії — до 100 га, у Данії — верхня межа 150 га.

6. У багатьох країнах розмір землекористування пов'язують з ефективною зайнятістю працівників, членів фермерських чи сімейних господарств. Наприклад, у Швейцарії максимальною вважається ділянка, яка забезпечує рівень доходу трьох осіб, котрі зайняті її обробіткою, у Франції — двох (середній розмір ділянки в країні — 25 га).

7. Регуляторна державна політика спільно із державною фінансовою підтримкою. Держава стає партнером для фермерів, виступаючи гарантом кредитування, довгострокового кредитування, бажано держбанками із компенсацією 50-70% банківської відсоткової ставки. Приблизно така модель діє у США, Канаді, Мексиці, Болівії, Венесуелі.

У Чилі викуплені та експропрійовані землі передавалися сільським сім'ям із оплатою у розстрочку. В Бразилії держава викупила 18 млн. га угідь, на яких створено 285 тис. фермерських господарств. І такі приклади світової практики щодо чинного ринку землі та її оренди можна наводити й наводити.

До введення ринку землі потрібно провести детальну і прозору інвентаризацію та оцінку землі.

Необхідно внести зміни до Земельного кодексу та податкового законодавства.

Потім потрібно прийняти закон про обіг земель сільськогосподарського призначення, в якому мають бути захищені права майбутніх українських власників-хліборобів, громад, забезпечене збереження якісних показників землі. Крім того, важливим має стати прийняття довготермінової, розписаної по роках, загальнодержавної програми розвитку аграрної галузі і села зокрема.

Одночасно необхідно провести повну інвентаризацію земель сільськогосподарського призначення, особливо тих, що знаходяться у постійному користуванні державних підприємств, наукових установ, дослідницьких господарств і станцій. Не менш важливими є землі резерву та запасу, які сьогодні стали основною корупційною складовою.

Як вирішити проблему земель, які знаходяться в постійному користуванні державних підприємств? Частина, можливо, розпаюємо, а що робити з рештою?

Землю державної власності також можна передати до Пенсійного фонду, який може на аукціонах вирішувати, кому ці землі здавати в оренду. Так ми можемо покрити третину чи четверту частину загальної суми дефіциту Пенсійного фонду.

На мою думку, варто проаналізувати та виокремити найбільш придатні для нас норми іноземного законодавства високорозвинених країн для створення ефективної законодавчої. Адже на кін поставлено 68% території України.

ДУДЯК Н.В.

к.е.н., доцент

САБУЦЬКА І.Ю.

*магістр кафедри землеустрою, геодезії та кадастру
ДВНЗ «Херсонський державний аграрний університет»*

АНАЛІЗ ЗАКОНОДАВСТВА ПРО ФЕРМЕРСЬКІ ГОСПОДАРСТВА

Законодавчою базою створення та припинення діяльності фермерських господарств є Конституція України, Земельний кодекс України, Закон України «Про фермерське господарство» та інші нормативно-правові акти України. Головна мета створення фермерського господарства в Україні – збільшення обсягів продовольчих фондів держави і підвищення добробуту сімей селян на основі їх участі в підприємницькій діяльності.

Наукові дослідження правового статусу фермерського господарства здійснювались М. С. Долинською, С. Ф. Домбровським, В. Н. Жушном, П. Ф. Кулиничем, О. О. Погрібним, Н. І. Титовою, В. Ю. Уркевичем, В. І. Семчиком, М. В. Шульгою, В. З. Янчуком та іншими науковцями.

Правову базу для створення, діяльності та припинення існування фермерських господарств створює законодавство, яке Н.І.Титова поділила на три групи:

1. загальне законодавство, що діє стосовно всіх господарюючих суб'єктів;
2. галузеве (земельне, аграрне, цивільне, трудове, фінансове та інше) законодавство, яке закріплює певні однорідні суспільні відносини і стосується фермерських господарств;
3. фермерське законодавство, як специфічна спеціалізована, комплексна галузь законодавства, що формується як галузеве утворення і яке присвячене лише ФГ.

Відродження аграрного підприємництва в Україні розпочалося з прийняттям Закону України «Про селянське (фермерське) господарство» від 20 грудня 1991р. Цей закон встановив правові умови і порядок одержання земельних ділянок для створення фермерських господарств і тим самим започаткував юридичну можливість їх виникнення вже на перших етапах проведення земельної реформи.

19 червня 2003 р. Верховна Рада України прийняла Закон «Про фермерське господарство», у якому знайшли відображення нові положення, спрямовані на розширення сфери фермерського господарювання у сільськогосподарському виробництві, підвищення ефективності фермерського господарювання та зростання конкурентоспроможності продукції фермерських господарств на вітчизняному і зарубіжних ринках.

Аналіз положень зазначеного Закону дозволяє виділити критерії, яким повинен відповідати громадянин, котрий має намір утворити фермерське господарство: повна дієздатність, вік не менше 18 років; добровільне бажання створити фермерське господарство; позитивні результати конкурсного відбору; наявність відповідних матеріальних ресурсів.

Фермером може стати громадин, який має спеціальні знання або навички з ведення сільськогосподарського виробництва та відповідну матеріально технічну базу. Здатність громадянина вести фермерське господарство має бути підтверджена документально, наприклад копією документа про закінчення

середнього або вищого навчального закладу аграрного напрямку, витягом з трудової книжки про стаж роботи у сільському господарстві.

Земельні спори громадян з органами державної влади та органами місцевого самоврядування з питань надання земельної ділянки для ведення фермерського господарства у випадках, передбачених законодавством, розглядаються за правилами цивільного судочинства відповідно до Постанови Пленуму Верховного Суду України № 7 від 16.04.2004 р. «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» зі змінами, внесеними згідно з Постановою Верховного Суду № 2 від 19.03.2010 р.

Спільна сумісна власність на майно членів фермерського господарства не тільки суперечила правовому статусу господарства як юридичної особи, але і дозволяла далеким родичам, які стали членами фермерського господарства після його створення і на короткий проміжок часу, претендувати на рівну частку в усьому майні, що використовувалося для ведення фермерського господарства

Законом «Про внесення змін до Закону України «Про фермерське господарство» щодо створення та діяльності сімейних фермерських господарств» від 31 березня 2016 р. введено в законодавчу термінологію поняття «сімейного фермерського господарства».

Статус сімейного фермерського господарства може мати фермерське господарство будь-якої організаційно-правової форми, але за наступних умов:

а) використання при здійсненні господарської діяльності праці виключно членів такого господарства – членів однієї сім'ї. При цьому залучення сімейним фермерським господарством інших громадян може здійснюватися виключно для виконання сезонних та окремих робіт, які безпосередньо пов'язані з діяльністю господарства і потребують спеціальних знань чи навичок;

б) головою сімейного фермерського господарства може бути лише член цієї сім'ї.

На сьогоднішній день уряд атвердив концепцію розвитку фермерських господарств та сільськогосподарської кооперації на 2018–2020 роки.

Основною метою Концепції є створення необхідних організаційних, правових та фінансових передумов для розвитку фермерських господарств і сільськогосподарської кооперації. Державна підтримка саме малих та середніх сільськогосподарських виробничих структур дозволить підняти українське фермерство на якісно новий рівень, сприятиме підвищенню ефективності та конкурентоспроможності фермерських господарств, допоможе наситити внутрішній ринок якісними продуктами та розширити географію експорту. Окрім того, розвиток фермерства сприятиме створенню середнього класу в селі, розвитку сільських територій та призведе до покращення матеріально-фінансового становища сільського населення.

З метою підвищення загальнонаціонального статусу українського фермера, починаючи від 2018 року, 19 червня відзначатимуть професійне свято – День фермера.

Основним напрямом господарської діяльності фермерських господарств є виробництво сільськогосподарської продукції. Разом з тим, Закон “Про фермерське господарство” надає фермерам право займатися не тільки виробництвом, а й переробкою та реалізацією вирощеної продукції.

Однією з основних причин уповільнення створення фермерських господарств в Україні є, насамперед, відсутність стабільної системи фінансової, економічної, матеріально – технічної, соціально – дотаційної допомоги їх з боку держави; фактичне невиконання навіть тих конкретних норм та заходів, які епізодично фіксуються в нормативно – правових актах.

Законодавство з фермерства має тенденцію до подальшого розвитку, вдосконалення та узгодження з земельним, цивільним, господарським та іншими галузями законодавства. Повинні бути ліквідовані деякі суперечності і в самому законі «Про фермерське господарство».

ДУДЯК Н.В.

к.е.н., доцент

САБУЦЬКА І.Ю.

*магістр кафедри землеустрою, геодезії та кадастру
ДВНЗ «Херсонський державний аграрний університет»*

ТЕОРЕТИКО- МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ СТВОРЕННЯ ФЕРМЕРСЬКИХ ГОСПОДАРСТВ

Важливою формою та соціально-економічною основою розвитку малого підприємництва на селі є фермерські господарства. Основною метою створення фермерського господарства є збільшення прибутку за рахунок раціонального ведення сільськогосподарського виробництва, одержання максимально можливого обсягу необхідної суспільству продукції високої якості при мінімальних витратах.

Започаткування фермерства в нашій країні за зразками західних фермерських господарств в розвинених країнах світу було проведене без достатнього врахування специфічних умов ведення агропромислового виробництва, в Україні була відсутня науково обґрунтована програма формування фермерських господарств на рівні держави.

Представники економічної аграрної науки Чаянов О.В., Туган-Барановський М.І., Кондратьєв Н.Д., Косінський В.Л. розробили теорію селянського(фермерського) господарства.

Чаянов О.В. у своїх працях вказує на переваги малого селянського(фермерського) господарства над великими капіталістичними господарствами, полемізуючи, таким чином, з А. Смітом та Д. Рікардо, які своє вчення будували на перевагах капіталістичного підприємства. Зокрема,

Чаянов О.В. зазначає, що «селянське господарство, знизивши рівень споживання, може залишатись життєздатним у тих умовах, в яких капіталістичне господарство приречене на «безсумнівну загибель». Вчений був переконаний у «виключній живучості і стійкості селянських господарств у критичні для всієї системи сільського господарства періоди».

На сьогоднішній день фермерське господарство « форма вільного малого підприємництва, що здійснює свою діяльність на принципах юридичної і економічної самостійності».

Головними цілями сучасного фермерського господарства є «збільшення його доходів за рахунок раціонального ведення виробництва, одержання максимально можливого обсягу продукції високої якості за мінімальних витрат, розвитку підсобної діяльності для одержання додаткових доходів, згладжування сезонності в завантаженні членів селянського господарства і залучених працівників, участь у соціальному розвитку території на якій розміщене фермерське господарство».

Для забезпечення цих умов потрібно комплексно виконати систему заходів, яка включає:

- прогнозування і планування виробництва, суть яких полягає в обґрунтуванні видів і обсягів виробленої продукції, виходячи із потреб ринку і умов господарства;
- забезпечення матеріально-технічними та технологічними засобами виробництва;
- підготовку кадрів масових професій для роботи в фермерських господарствах, забезпечення професійної орієнтації, підвищення кваліфікації та передання передового досвіду керівникам фермерських господарств.

Результатом планування для власника ферми є розробка бізнес-плану, який складається із двох основних розділів: виробничої програми і фінансового плану. У виробничій програмі, як правило, визначають обсяги посівних площ, урожайність сільськогосподарських культур, поголів'я великої рогатої худоби, свиней, овець, птиці, забезпеченість виробництва матеріальними і трудовими ресурсами, кількість валової продукції та обсяг її реалізації.

На підставі вивчення попиту передбачаються найбільш вигідні канали реалізації продукції з урахуванням її характерних особливостей.

Останнім часом в нашій країні ведеться розробка різних типів моделей фермерських господарств, свідченням чому є велика кількість статей у

спеціалізованих, науково-популярних і суспільно-політичних виданнях. Так, Чешев А., Матросова Л., Акімова Н. описують стартові моделі фермерських господарств, які дають кількісну і якісну характеристику сільськогосподарського підприємства фермерського типу на стадії його становлення. Стартова модель селянського господарства характеризує його загальну господарську програму на тривалий час. Ці моделі за своєю сутністю є раціональним планом господарства, який має в період його організації першочергове значення.

Система моделей фермерського господарства включає основоположні типи ферм залежно від їх спеціалізації: рослинницькі, тваринницькі або змішані, враховує конкретні агрокліматичні можливості регіону або зони, а також соціальних умов, які складаються в даному регіоні і в окремій фермерській сім'ї. У моделі визначаються розміри ферми, трудові ресурси фермерської сім'ї і кількість робочих днів протягом місяця, а також ціни на реалізовану продукцію за вільних ринкових відносин.

Аналізуючи сучасний етап розвитку фермерства в Україні, можна зробити такий висновок: для кожного окремого фермерського господарства району, області тепер не має сенсу створювати раз і назавжди постійну, раз і назавжди завершену модель виробництва, рівно як і не можливо визначити на певний момент точну кількість тих або інших типів сімейних підприємств. За умов ринку їх структура неодмінно буде змінюватися. Тому йдеться лише про вибір найбільш пріоритетних напрямів розвитку виробництва, про створення так званих базових (стартових) моделей галузевого поєднання господарств.

Фермерство, як особлива сільська соціальна група, фундамент ефективної аграрної економіки є продуктом високого рівня суспільства, еволюції селянства. Перетворення фермерства з індивідуально-локального в масове явище – процес тривалий і складний.

Високих економічних показників фермер може досягти лише за рахунок раціональної спеціалізації та оптимальних розмірів свого господарства. На етапі становлення фермерських господарств особливої ваги набували вибір

найраціональнішої комбінації сільськогосподарських галузей та визначення оптимального обсягу виробництва у кожній з них. Вибір галузей здійснювався фермерами з урахуванням природних факторів господарювання (родючості ґрунтів, погодних умов тощо), забезпеченості технічними засобами, а також специфіки земельних і ринкових відносин у регіоні.

ЯРЕМКО Ю.І.

д.е.н, професор

СТРОГАНОВ О.О.

аспірант

ФІЛЬ А.Р.

ВГБЗ, 3 курс, 3 група

ДВНЗ «Херсонський державний аграрний університет»

ПРИЧИНИ ТА НЕДОЛІКИ ГАЛЬМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ

Реформи в галузі земельних відносин в Україні тривають понад 25 років. Однією з найбільш вагомих проблем сьогоденної економіки є формування цивілізованого ринку землі.

Хочу погодитися з доктором економічних наук, професором Прутською О.О., яка зазначила у своїй статті «Формування ринку землі в Україні» наступні слова: «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 затяжного, 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 неврегульованістю багатьох питань земельних відносин і не сформованістю ринкової інфраструктури».

Однією з проблем гальмування ринку землі в Україні є відсутність єдності у поглядах фахівців на зміст та сутність цього поняття. Наприклад, В.М. Будзьяк розглядає ринок земель сільськогосподарського призначення як систему економіко-правових, організаційно-економічних та управлінських відносин між суб'єктами приватної, державної й комунальної форм власності з метою передачі або продажу на тих чи інших умовах прав на власність на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, Л.Я. Новаковський у поняття ринку вкладає економічні відносини, які виникають у процесі обороту землі, П.Т. Саблук визначає цей ринок як угоди з купівлі-продажу, оренди та іпотеки земельних ділянок і т.д. Це свідчить про повне неузгодження єдиного розуміння, що в свою чергу призводить до утворення нових проблем. Оскільки різні складові потребують відповідних передумов для формування, розвитку та успішної роботи ринку земель сільськогосподарського призначення.

На сьогоднішній день проблема формування цивілізованого ринку землі призводить до знаходження людьми схем та можливостей змінити цільове призначення та продати земельні ділянки на тіньовому ринку. Від цього прогорають, насамперед, власник землі та держава, а виграють посередник і чиновник-корупціонер. У зв'язку з цим держава не може до кінця контролювати та охороняти земельні відносини, що спричиняє погіршення земель, виникнення ерозійних процесів, та інших негативних наслідків, що не дають реальної картини якісних показників земельного фонду та побудови стратегії розвитку земель із використанням застарілих даних.

Але знаття мораторію може вирішити одну із таких проблем як неповноцінність ринку. Адже за даними Державного земельного кадастру загальна площа земель України становить 60,35 млн. га, з яких 41,5 млн. га (68,8% території) – землі сільськогосподарського призначення (в тому числі орна земля – майже 33 млн. га). Тобто близько 70% земель в Україні залишаються поза ринком.

Отже, формування цивілізованого ринку земель сільськогосподарського призначення – процес дуже складний, поступовий і тривалий у часі.

Формування й розвиток ринку землі в Україні відбуватиметься в міру становлення конкурентного середовища в національній економіці, створення спеціалізованої інфраструктури ринку землі, наявності платоспроможного попиту на землю та землевласників, спроможних раціонально використовувати землю, отримувати задоволення від праці на ній та ефективно господарювати. Продуктивне функціонування цього ринку передбачає контроль з боку держави, яка повинна регулювати перерозподіл земель, встановлювати розміри приватного землеволодіння, перевіряти їх використання за цільовим призначенням.

МАРТИНОВ І.М.

асистент кафедри землеустрою, геодезії та кадастру

ОВЧИННИКОВ Б.С.

ВГБЗ, 3 курс, 3 група

ДВНЗ «Херсонський державний аграрний університет»,

ТЕОРЕТИЧНІ ТА ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ ФОРМУВАННЯ Й РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Створення і ефективне функціонування ринку землі в Україні є об'єктивно необхідним заходом державної ваги, що забезпечить вирішення комплексу існуючих проблем, головними з яких є легалізація, контроль і регулювання трансакцій з приводу купівлі-продажу земельних ділянок, що практично вже відбувається, але безконтрольно, а також можливість використовувати земельні ділянки в якості реальної застави для одержання кредиту через земельну іпотеку. Реалізація цього заходу може бути здійснена лише завдяки ефективній державній земельній і в цілому аграрній політиці. Ринкова економічна система господарювання сама по собі не в стані вирішити цього завдання. Впровадження ринку землі є логічним важливим етапом удосконалення земельних відносин та підвищення ефективності використання земельних ресурсів. Під ринком сільськогосподарських земель слід розуміти

організаційно-економічне і правове середовище, яке має забезпечувати громадянам, юридичним особам та державі здійснення цивільно-правових угод з приводу переходу права власності на земельну ділянку або права користування нею в установленому законодавством порядку .

Створення ринку землі треба розглядати в контексті «малої та великої приватизації» в Україні протягом останніх десяти років, яка у свідомості переважної більшості громадян України справедливо сприймається, насамперед, як антисуспільне, антиукраїнське і злочинне явище, що характеризується великою несправедливістю, непрозорістю, корумпованістю, спрямованістю виключно в інтересах кримінально-кланових структур та окремих осіб, наближених до влади, а також призвело до страшних пропорцій і масштабів поляризації суспільства за рівнем матеріальних статків. З такими, насамперед, психологічними установками-переконаннями більшості громадян України без відповідної підготовки розпочинати масштабний процес створення ринку землі — найбільшого національного багатства, надбання багатьох поколінь українців, просто безперспективно, небезпечно і недопустимо. Змінити такий стан речей дуже непросто. Але робити це потрібно, незважаючи на серйозність затрат на цьому шляху. В решті-решт це є єдиний і, мабуть, останній шанс влади продемонструвати своїм громадянам, що принцип справедливості та пріоритету прав людини — є найвищою цінністю в Україні, що держава існує для людини, що Україна має намір будувати правову державу.

ШИКОВА Л.В.

*к.е.н., доцент кафедри
землеустрою, геодезії та кадастру*

ЯЩЕНКО К.Г.

*студентка ВГБЗ 5гр
ДВНЗ «Херсонський державний аграрний університет»*

ПРОБЛЕМИ ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ

Побудова ринкових відносин в аграрному секторі України передбачає функціонування всіх чинників виробництва, зокрема й землі, в єдиному ринковому середовищі. Водночас, здійснення ефективної підприємницької діяльності в аграрній сфері економіки потребує перебудови економічних відносин у селі з метою утворення повноцінного ринку земель, сучасного земельно-орендного та іпотечного механізму використання земель, регулювання земельних відносин з боку держави. Заборона вільного обігу землі перешкоджає встановленню реальної ціни на землі сільськогосподарського призначення, не дає змоги реально визначити землю як базову складову аграрного виробництва.

Вагомий внесок у дослідження теоретичних аспектів земельних відносин і проблеми формування ринку сільськогосподарських земель зробили такі вчені, як Ю. Білик, П. Гайдучкий, А. Даниленко, Д. Добряк, Л. Новаковський, А. Третяк, П. Саблук та ін. Однак деякі аспекти цього питання залишаються недостатньо висвітленими і потребують подальшого опрацювання.

Вирішення поточних проблем в аграрному секторі України пов'язують із завершенням земельної реформи, зняттям мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення, включенням вартості землі в економічний оборот та визнанням її капіталом на рівні з іншими засобами виробництва. Це має сприяти зміцненню і поліпшенню фінансового стану сільгосп підприємств та формуванню ефективного власника-господаря. Однак питання щодо скасування мораторію поки що не знаходить однозначного вирішення.

На користь прискорення законотворчої роботи у цьому напрямі наводяться певні аргументи. По-перше, констатується, що земля вже продається і купується, але за тіньовими схемами, тому необхідно цей процес спрямувати у прозоре русло та забезпечити реалізацію конституційного права громадян розпоряджатися землею. Подібні факти дійсно мають місце, і схеми тут різні: підробка проектно-кошторисної документації, рішень владних структур, "втрати" технічної документації, що сприяє зміні цільового призначення та права власності на земельні ділянки тощо. У результаті

незаконно вилучаються землі історико-культурної спадщини, природно-заповідного фонду, надаються під забудову прибережно-захисні смуги тощо. По-друге, доцільність прискорення зняття мораторію аргументують і можливістю для сільгоспвиробників отримувати довгострокові кредити через зас таву землі. Хоча і зазначають, що перша проблема є питанням кримінальної відповідальності, а реалізація другої можлива лише за умови концентрації у приватній власності великих масивів землі та досить високих цін на неї, що є на сьогодні малоімовірним для більшості аграрних підприємств, фермерських господарств і селян, які в умовах низької економічної ефективності та збитковості більшості з них, низької заробітної плати селян зможуть придбати лише невеликі за розміром ділянки.

На сьогодні в Україні більшість елементів відсутні: не проведено інвентаризацію і паспортизацію земель, не створені державний земельний кадастр, державний земельний банк, земельні біржі, відсутня законодавча база щодо регулювання ринку землі, не визначено роль держави в регулюванні економічного обігу землі, фактично відсутні платоспроможні покупці. У законопроекті "Про ринок землі" держава значиться як один із суб'єктів цього ринку, однак не ключовий. І це тоді, коли йдеться про національне багатство. На вирішення цих питань потрібен не один рік. Таким чином, негативний досвід ринкових перетворень не береться до уваги, знову має місце недооцінка інституційних чинників при подальшому реформуванні земельних відносин.

Серед українських економістів немає єдиного погляду щодо ринку землі, питання формування ринку землі викликало і викликає полеміку. Противники формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні стверджують, що внесення землі в економічний обіг на сучасному етапі розвитку є недоцільним, оскільки це може призвести до цілої низки негативних наслідків. Так, В. Ярмоленко вважає, що "ринок землі не націлений на покращення умов праці і життя землеробів, а виключно на перерозподіл земельної ренти...". Крім цього, висловлює думку про те, що у створенні ринку земельних ресурсів найбільше зацікавлені міжнародні корпорації та фінансові

організації, а також монопольно-фінансові угруповання, які скуповуватимуть земельні ділянки за сприятливих для них економічних умов, штучно утримуючи при цьому низькі ціни на землю. На його розсуд, ринок землі позбавить права власності на неї тих, хто на ній працює, а створення іпотечних банків призведе до втрати селянами земельних ділянок. Звичайно, значний вплив на ринок землі чинять монопольно-фінансові угруповання та "грошові мішки", які намагатимуться свідомо утримувати низькі ціни на земельний ресурс і скуповувати земельні ділянки за певних сприятливих для них економічних умов. Можливість такої загрози в Україні об'єктивно потребує посилення ролі держави щодо регулювання ринку землі. Світовий досвід свідчить, що за жорсткого регулювання державою земельних відносин порушення на земельному ринку зводяться до мінімуму.

Найповніше сутність ринку землі розкривається у виконуваних ним функціях. Ринок землі має такі функції:

1. Стимулятивна функція, яка полягає в тому, що ринок заохочує виробників до найбільш раціонального користування земельною ділянкою, адже результативність, зокрема товарного сільськогосподарського виробництва, значною мірою залежить від ефективності використання земельного ресурсу.

2. Регулятивна функція полягає в тому, що земельний ринок забезпечує ринковий перерозподіл земельних ділянок між аграрною сферою та іншими галузями економіки, між юридичними і фізичними особами.

3. Контрольна функція. Суть цієї функції полягає в тому, що ринок здійснює постійний контроль над процесом привласнення землі, скороченням витрат на придбання земельних ділянок, передбачає постійне співставлення грошових доходів населення із цінами на землю.

4. Ціноутворювальна функція реалізується в процесі формування цін на землю, виходячи із конкретних ринкових умов.

5. Інформаційна функція полягає в тому, що ринок земельних ресурсів надає інформацію суб'єктам ринку про наявний попит і пропозицію на землю,

Міжнародна науково-практична конференція «Теоретичні та практичні аспекти формування й розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення»

стан та перспективи розвитку цього ринку, про ціни й орендну плату за землю, ціни іпотеки землі тощо.

Отже, формування цивілізованого ринку землі – процес дуже складний, поступовий і тривалий у часі. Формування і розвиток ринку землі в Україні відбуватиметься в міру формування конкурентного середовища в національній економіці, створення спеціалізованої інфраструктури ринку землі, наявності платоспроможного попиту на землю та землевласників, спроможних раціонально використовувати землю, отримувати задоволення від праці на ній і ефективно господарювати. Ефективне функціонування цього ринку передбачає контроль з боку держави, яка повинна регулювати перерозподіл земель, встановлювати розміри приватного землеволодіння, контролювати їх використання за цільовим призначенням.

КРУПІЦА Д.А.

к.с-г.н., ст. викладач

кафедри землеустрою, геодезії та кадастру

БЕРЛАТА І.О.,

*магістр кафедри землеустрою, геодезії та кадастру
ДВНЗ «Херсонський державний аграрний університет»*

ОСОБЛИВОСТІ ВИКОРИСТАННЯ МЕТОДИЧНОГО ПІДХОДУ ЩОДО НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Постановка проблеми. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок належить до числа важливих економічних регуляторів земельних відносин в Україні. Відповідно до Закону України від 11.12.2003 № 1378-IV «Про оцінку земель», нормативна грошова оцінка земельних ділянок є капіталізованим рентним доходом із земельної ділянки, що визначений за встановленими і затвердженими нормативами.

Відповідно до положень ст. 18 Закону України «Про оцінку земель», нормативна грошова оцінка земельних ділянок сільськогосподарського

призначення, проводиться не рідше одного разу на 5–7 років. Проте вже майже 20 років вона на загальнодержавному рівні в Україні не здійснюється.

Таким чином, досить важливим завданням землевпорядної, економічної та правової науки стає невідкладне розроблення нового методичного підходу до проведення в Україні нової удосконаленої нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Виклад основного матеріалу. Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь в Україні станом на 01.07.1995 була проведена відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 року № 213.

В основу розрахунку нормативної грошової оцінки земель покладено рентний дохід, який створюється при виробництві зернових культур і визначається за даними економічної оцінки земель, проведеної у 1988 році. За результатами її проведення отримані значення нормативної грошової оцінки 1 гектара угідь (ріллі та перелогів, багаторічних насаджень, природних сіножатей та пасовищ) у цілому по Україні.

Можна констатувати, що методичні підходи, які у 1995 році були покладені в основу Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, значною мірою втрачають свою дієвість та не можуть розглядатися як такі, що відповідають актуальному земельному законодавству і, перш за все, Закону України від 11.12.2003 № 1378-IV «Про оцінку земель», а тому не можуть слугувати повноцінною методичною основою для проведення нової грошової оцінки земель, яка відповідає б сучасним економіко-правовим умовам сільськогосподарського землекористування, а саме:

1) прив'язка вихідних даних нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь до даних економічної оцінки земель колгоспів і радгоспів Української РСР по результатам їх господарювання у 1981-87 рр., а також даних ефективності сільськогосподарського виробництва за 1986-1990

рр., фактично призводить до використання в процесі оцінки необ'єктивних та застарілих економічних показників, які давно втратили актуальність та не відповідають сучасним організаційно-економічним та технологічним умовам ведення сільського господарства;

2) прийняті у 1995 році при проведенні оцінки норма рентабельності (35 %) та термін капіталізації рентного доходу (33 роки) явно не відповідають сучасним економіко-господарським реаліям;

3) не дотримується встановлений Законом України від 11.12.2003 № 1378-IV «Про оцінку земель» підхід, згідно якого «нормативна грошова оцінка земельних ділянок – це капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами», адже існуюча методика не передбачає процедури визначення та затвердження відповідних нормативів;

4) існуюча методика передбачає багаторівневість проведення оцінки «держава – область – адміністративний район – колективне сільськогосподарське підприємство – земельна ділянка», яка не може бути дотримана у сучасних умовах, адже сільськогосподарські підприємства мають надзвичайно динамічне землекористування, а значна частина земель сільськогосподарського призначення перебуває поза землекористуванням сільськогосподарських підприємств;

5) існуюча методика не передбачає застосування в процесі оцінки природно-сільськогосподарського районування України, яке передбачене статтею 179 Земельного кодексу України від 25.10.2001 № 2768-III та здатне об'єктивно диференціювати територію держави за природними умовами для ведення сільського господарства, а не лише за адміністративно-територіальним устроєм.

Вищезазначені причини та непридатність чинної методики слугуватиме основою для об'єктивного визначення нормативної грошової оцінки земель, що обумовлює значну потребу у прийнятті нової Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, якою мають бути

запроваджені новий підхід до проведення такої оцінки, а також встановлені нормативи капіталізованого рентного доходу сільськогосподарських угідь у 2012 році, згідно Закону України від 11.12.2003 № 1378-IV «Про оцінку земель».

Основними завданням нового методичного підходу до проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення (як сільськогосподарських угідь, так і несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення) слід вважати:

1) спрощення методики оцінки та застосування у якості інформаційної бази для визначення її показників нормативів капіталізованого рентного доходу, які підлягатимуть диференціації в межах природно-сільськогосподарських районів до рівня агровиробничої групи ґрунтів на основі показників бонітування ґрунтів 1993 року;

2) спрощення доступу землевласників та землекористувачів до даних оцінки, що базується на суцільному проведенні оцінки адміністративних районів та наданні інформації про оцінку окремої земельної ділянки у формі витягу із технічної документації з нормативної грошової оцінки земель визначатиметься на основі шкал нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів, в тому числі через мережу Інтернет, згідно Закону України від 07.07.2011 № 3613-VI «Про Державний земельний кадастр».

Як раз побудова якісної системи оцінки земель в Україні, яка базуватиметься на сучасних принципах і відповідатиме критеріям достовірності та помірними затратами на її впровадження може виступати масова оцінка земель сільськогосподарського призначення.

Висновки. Реалізація запропонованих заходів до проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні дозволить привести методичні засади нормативної грошової оцінки земель в Україні у відповідність до вимог Закону України від 11.12.2003 № 1378-IV «Про оцінку земель», підвищити об'єктивність землеоціночних показників, удосконалити регулювання відносин, пов'язаних з процесом оцінки

Міжнародна науково-практична конференція «Теоретичні та практичні аспекти формування й розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення»
земель, забезпеченням проведення оцінки земель, з метою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки земель, інформаційного забезпечення оподаткування та ринку земель.

МУЗИКА О.С.,
аспірант
МУЗИКА Н.М.,
асистент

ДВНЗ «Херсонський державний аграрний університет»

ЕКОНОМІЧНА ЕФЕКТИВНІСТЬ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИМИ ЗЕМЛЯМИ

Набуття Україною конкурентоспроможності у сучасному світі нерозривно пов'язане із модернізацією її економіки. Як засвідчує міжнародний досвід, важливою складовою мобілізації інституційних чинників зміцнення конкурентоспроможності національної економіки є розвиток підприємництва. Провідником цього процесу стало й залишається донині підприємництво, яке є головним фактором процесу економічної еволюції, цивілізації та ствердження й розвитку ринкових відносин.

Значні можливості для розвитку сільського господарства, перетворення його у високоефективний, експортоспроможний сектор економіки, здатний забезпечити продовольчу безпеку. Аграрний сектор — це цілісний комплекс, тісно пов'язаний з природними умовами, ресурсами, технічними можливостями та кваліфікованими спеціалістами.

Слід зазначити, що рід діяльності більшості господарств в областях України пов'язаний з місцевими природно-кліматичними умовами, традиціями місцевості, які дозволяють вирощувати майже всі сільськогосподарські культури. Проте існують проблеми розвитку сільських територій, які керівництво області спрямовує свої зусилля на вирішення таких пріоритетних завдань: забезпечення розвитку земельних відносин, які виконуються шляхом удосконалення державного земельного кадастру, землевпорядкування сільських територій; розвитку землекористування та меліорації земель; охорони та підвищення родючості ґрунтів, формування

ринку земель сільськогосподарського призначення. Розподіл земельних ресурсів між різними суб'єктами господарювання має велике значення для підвищення ефективності та формування конкурентоспроможності фермерських господарств на селі, оскільки, земля є головним засобом виробництва, завдяки якому виробляється сільськогосподарська продукція та сировина для виробничого та невиробничого споживання.

Використання деградованих та малородючих ґрунтів, безпідставно включених до Золотим фондом країни є особливо цінні ґрунти. Поняття «особливо цінні ґрунти» розглядається в двох аспектах: ґрунти особливо цінні, загальнодержавного значення; регіональні особливо цінні ґрунти. До першої групи віднесені ґрунти, що відзначаються найвищою родючістю в межах України, незалежно від їх територіального розташування. Використання земель з особливо цінними ґрунтами є, за рідким винятком, землеробським, вони підлягають особливій охороні, збереженню та відтворенню їх родючості. Таким чином, перелічені вище категорії земель є земельним фондом інвестиційно-привабливих земель:

1. Особливо цінні землі – для сільськогосподарського виробництва, як резерв для отримання стабільних високоврожайних сільськогосподарських культур.

2. Землі рекреаційного, природоохоронного та історико-культурного призначення – для розвитку об'єктів відпочинку, пансіонатів, фізичної культури та спорту, туристичних баз, кемпінгів, туристично-оздоровчих таборів, будинків рибалок і мисливців, дитячих туристичних та спортивних таборів, інших аналогічних об'єктів комерції, бізнесу.

3. Землі гіршої якості – для будівництва об'єктів промисловості, комерції, бізнесу тощо.

Ці землі є базовою основою для найрізноманітніших робочих проектів освоєння та впровадження різних програм, заходів, планів. Щодо свідомо, грамотно, обґрунтовано здійснювати перерозподіл земель шляхом продажу, оренди чи інших трансакцій, вигідно та раціонально, з максимальною віддачею для суспільства використовувати їх, - потрібно насамперед визначитись із використанням земель нині та в перспективі.

В ринкових умовах господарювання розвитку всіх форм сільськогосподарських формувань, сприяє організації новіших форм сільського підприємництва, одним з яких є селянські (фермерські) господарства.

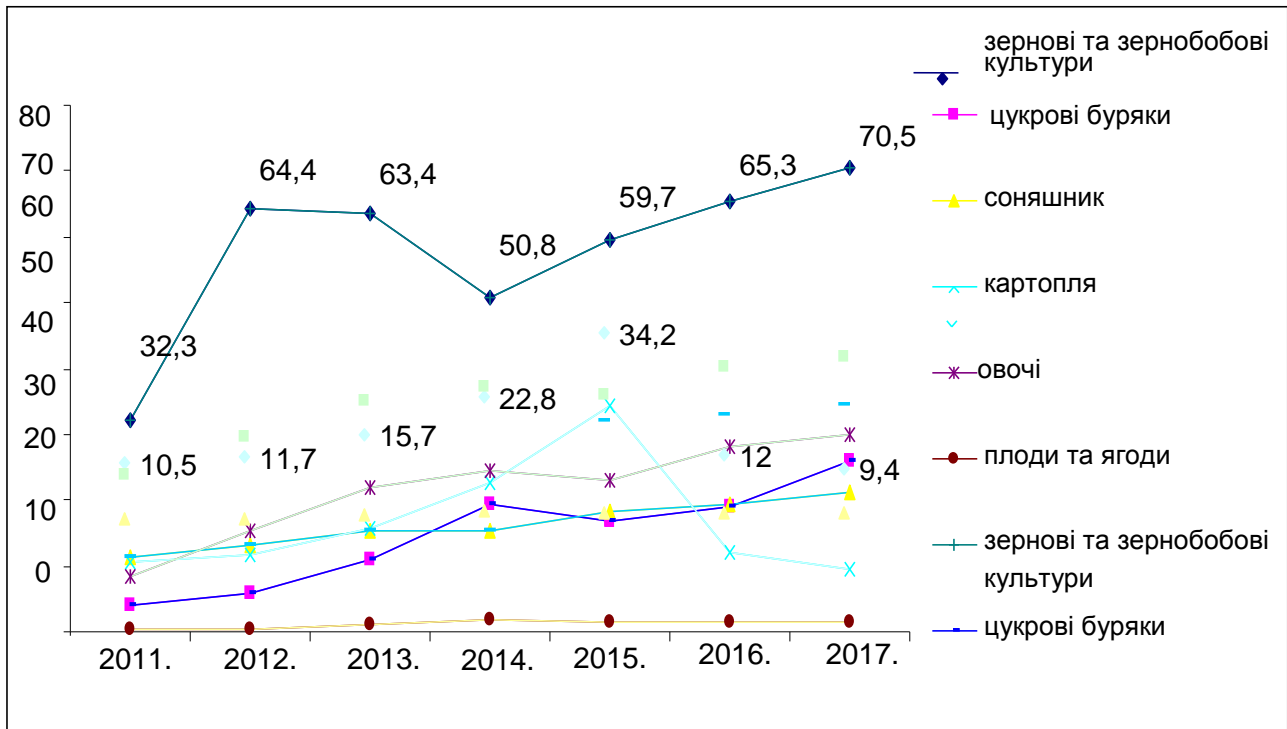


Рис.1 Питома вага фермерських господарств у виробництві основних видів продукції рослинництва сільськогосподарських підприємств, %.

Відомо, що одному з головних завдань, поставлених при організації будь-якого виробництва, приватно-фермерського особливо, є здобуття якомога більше продукції при можливо менших витратах праці і матеріальних засобів, від якої істотно залежить прибутковість сільської підприємницької діяльності.

Досвід передових країн світу свідчить, що фермери мають один виробничий напрям і спеціалізуються на виробництві одного виду продукції, підпорядкувавши йому всі допоміжні галузі.

Для вичерпного виявлення економічної ефективності виробництва в аграрному секторі народного господарства рекомендується використовувати саме систему показників, що включає і вартісні, і натуральні види. Це пов'язано з відомими труднощами, викликаними

множинністю чинників, що впливають на сільськогосподарське виробництво.

Збільшення розмірів виробництва до оптимальних на основі або встановлення коопераційних зв'язків, або об'єднання на пайових початках землі, відповідно збільшення розмірів основних і оборотних засобів. Іншим важливим моментом успішного ведення виробництва виступає соціальна сфера. Залежно від того, наскільки розвинена соціальна сфера, настільки ефективно вирішуються соціальні питання в тому або іншому господарстві. Від цього в цілому залежить і його соціальна і економічна ефективність. Отже, чим вище соціальна ефективність, тим вище і економічна ефективність.

Ринкові відносини вимагають від товаровиробника економного витрачання матеріальних ресурсів, запровадження заходів ресурсозбереження, нових технологій з тим, щоб знизити виробничі витрати та підвищити якість продукції, оскільки це головна можливість збільшення прибутку.

Підсумовуючи вищезазначене можна зробити висновки, що для ефективної роботи господарств, перш за все, потрібна всебічна державна підтримка, також вирішення потребують питання з кредитуванням на вигідних умовах, необхідна контрольованість цінової політики при реалізації сільськогосподарської. Досягнення економічного ефективного ведення господарства є головним завданням сільськогосподарських виробників.

ЛАВРЕНКО Н.Н.

к. с.-г.н., ст. викладач

кафедри землеустрою геодезії та кадастру

МАГАЛЯС В.А.

студент 1-го курсу,

факультету водного господарства,

будівництва та землеустрою

ДВНЗ «Херсонський державний аграрний університет»

ЕФЕКТИВНЕ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Вступ. Земля як основа екосистеми, засіб і предмет виробництва, об'єкт права власності є базисом сталого розвитку, умовою соціального прогресу та

добробуту людини. Проблеми раціонального і ефективного використання земельних ресурсів набувають першочергового значення, оскільки земля є основою існування людства, а значний ріст чисельності населення посилює її значення і роль для соціально-економічного розвитку суспільства. Однак, нерациональне землекористування, екстенсивні методи ведення сільського господарства стали причиною зменшення розмірів та продуктивності сільськогосподарських угідь. Підвищення ефективного використання земельних ресурсів є однією з найважливіших народногосподарських проблем, успішне розв'язання якої залежить від реалізації господарствами своїх потенційних можливостей у збільшенні виробництва сільськогосподарської продукції.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Раціональне використання земельних ресурсів і вдосконалення земельних відносин в аграрному секторі економіки є предметом дослідження таких відомих вчених як: А. Варламов, С.М. Волков, П.Т. Саблук, М.М. Федоров, В.Г. Андрійчук, А.М. Третяк та інші. Серйозна увага у цих та інших працях приділена і проблемам ефективності у земельній сфері. Але подальша трансформація відносин власності на землю та форм господарювання в аграрній сфері вимагають більш глибокого вивчення можливостей підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення, що є особливо актуальним в умовах загострення проблеми продовольчого забезпечення.

Постановка завдання. Метою статті є поглиблення теоретичних і прикладних аспектів ефективного використання сільськогосподарських земель в Україні.

Виклад основного матеріалу. Як відомо, у сільському господарстві земля виступає основним виробничим ресурсом. Від рівня ефективності його використання залежить не тільки величина одержуваного доходу окремим землекористувачем, а й добробут суспільства в цілому. Тому сільськогосподарські структури мають спрямовувати свою діяльність на підвищення ефективності використання земельних ресурсів, зокрема,

продуктивності основних сільськогосподарських культур. Загострюють питання ефективного використання земель сільськогосподарського призначення проблеми необґрунтованого залучення до використання малопродуктивних та деградованих земель. [1]

Україна володіє значним земельним потенціалом, рівень використання якого впливає на стан усієї економічної системи. Станом на 1 січня 2010 року в Україні налічувалося 41596,4 тис. га сільськогосподарських угідь. З них основну частину займає рілля – 78,1%, решту - сіножаті (5,8%), пасовища (13,2%), інші землі (2,9%). Система раціонального використання сільськогосподарських земель формується сукупністю чинників різного характеру, дія яких обумовлює й рівень економічної ефективності використання земель сільськогосподарського призначення. [2]

У загальній площі сільськогосподарських угідь (41,5 млн. га) орні землі (які систематично обробляються і використовуються під посіви сільськогосподарських культур, включаючи посіви багаторічних трав, а також чисті пари) у 2012 р. становили 30,9 млн. га (85%).

В агроформуваннях України частка ріллі зростає з півночі на південь, а площі природних сіножатей і пасовищ, відповідно, зменшуються. У середньому на одного жителя України в 2011 р. припадало 0,68 га ріллі. Для порівняння: у Канаді - 1,67, Австралії - 1,55, США - 0,67, Франції - 0,31, Англії - 0,11, Японії - 0,03 га ріллі.

У результаті екстенсивного ведення землеробства, в Україні спостерігається найвища в Європі розораність землі – 57% (сільськогосподарських угідь – майже 85%). Для порівняння, розораність земель в США складає 20%, Англії – 25%, Франції – 41%, ФРН – 32%. [3]

Продуктивність сільськогосподарських угідь в Україні за 1990-2009 рр. має тенденцію до зменшення: валова продукція у порівнянних цінах 2005 р. в розрахунку на 100 га сільськогосподарських угідь зменшилась на 29 %; зернові та зернобобові – на 16 %; технічні – на 49 %; кормові – на 8 %; приріст живої ваги худоби та птиці – на 53 %; молоко – на 50 %; вовна – на 89 %. Позитивні

показники щодо продуктивності мають картопля, виробництво якої збільшилось на 58 %; плоди, ягоди та виноград - майже в 3 рази.

За умови погіршення загального стану використання сільськогосподарських земель зусилля суспільства мають бути спрямовані на призупинення негативних процесів у сфері господарського освоєння земель, екологізацію землеробства та пошук більш адекватних способів збільшення виробництва продовольчих ресурсів.

На жаль, в Україні з 1990 по 2009 рік зросли площі солонцюватих та засолених ґрунтів на 45,3 тис. га, змитих – на 454,8 тис. га, кам'янистих – на 8,3 тис. га. Винні в цьому ті землевласники та землекористувачі, які після збирання врожаю не дбають про поновлення поживних речовин у ґрунті та не використовують добре випробувані заходи із захисту сільськогосподарських угідь від ерозії, засолення тощо. [4]

Значний вплив на ефективне використання землі сільськогосподарського призначення має і землевпорядкування. Механізм цього впливу полягає у наступному:

- введення сівозмін, розміщення культур на найбільш придатних для їх вирощування землях, правильна організація кормової бази;
- збільшення обсягу валової продукції, шляхом зменшення різного роду втрат;
- проведення заходів щодо поліпшення родючості ґрунтів, диференційованого розміщення культур, ціленаправленого внесення добрив, протиерозійного захисту території.

Реформування земельних відносин, поки що, не привели до значного поліпшення використання земель, підвищення продуктивності землеробства. Заходи щодо підвищення родючості земель мають епізодичний характер. Проблематичним є фінансування програм щодо охорони та підвищення родючості сільськогосподарських угідь. [5]

Висновки. Отже, сільськогосподарські землі в Україні використовуються не досить ефективно. Для підвищення продуктивності землі необхідно створити

більш досконалий механізм охорони землі, який стимулював би землевласників і землекористувачів до дбайливішого використання та збереження землі як основного засобу виробництва. Доцільно встановити з боку держави жорстку матеріальну відповідальність землевласників і землекористувачів за погіршення якісних характеристик земельних ділянок.

Список літератури:

1. Щодо шляхів підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення в Україні. Аналітична записка. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.niss.gov.ua/articles/1129/>
2. Фоменко Л.В. Рациональне використання земель сільськогосподарського призначення в умовах західного регіону України: Автореф. дис. канд. екон. наук. / Л.В. Фоменко – Житомир – 2004 – 20 с.
3. Сільське господарство України та деяких інших країн. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.csi.org.ua/www/?p=2271>
4. Шарий Г. Державне управління землями сільськогосподарського призначення: що заважає високоефективно використовувати та надійно охороняти їх? / Г. Шарий // Землевпорядний вісник – 2010 - № 5 – С. 12-19.
5. Корчинська О.А. Ефективність використання сільськогосподарських угідь: теоретичний і практичний аспекти / О.А. Корчинська // Землеустрій і кадастр – 2008 - № 1- С. 52-59.
6. Адвокатова Н.О. Чинники підвищення інтегрованості підприємств аграрного сектору в контексті глобалізації / Міжнародна науково-практична Інтернет-конференція «Актуальні проблеми розвитку аграрного сектору економіки України» (5-6 квітня 2018 року). – Херсон: Херсонський державний аграрний університет, 2018. – С.6-9.
7. Польова І. С. Дослідження природних умов Північного Присивашся для проведення порівняльного аналізу ґрунтового покриву сільськогосподарських угідь Новотроїцького району та ґрунтів Азово-Сиваського національного природного парку / І.С. Польова. // Наукові записки

Міжнародна науково-практична конференція «Теоретичні та практичні аспекти формування й розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення»
Херсонського відділу Українського географічного товариства. Збірник наукових праць Херсон: ПП Вишемирський В.С.. – 2017. – №9. – С. 67-68.

ЛАВРЕНКО Н.Н.

к. с.-г.н., ст. викладач

кафедри землеустрою геодезії та кадастру

СЕІТОВ С.Ю.

студент 2-го курсу,

факультету водного господарства,

будівництва та землеустрою

ДВНЗ «Херсонський державний аграрний університет»

СУЧАСНИЙ СТАН ТА ПЕРСПЕКТИВИ ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ

Вступ. Сьогодні формування ринку земель сільськогосподарського призначення є одним з найбільш дискусійних питань аграрної політики в Україні. 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 затяжного, 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 неврегульованістю багатьох питань земельних відносин і не сформованістю ринкової інфраструктури.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблема використання земельних ресурсів та формування ринку землі в Україні відображена в працях багатьох вітчизняних учених – економістів, серед яких варто виділити В. Андрійчука, С. Голова, Т. Ліщенко, П. Онищенко, А. Попова, П. Саблука, В. Савчука, О. Шпичака, В. Юрчишина та ін. Незважаючи на великі наукові напрацювання, дане питання досі залишається невирішеним і потребує доповнень з врахуванням нових обставин господарювання.

Постановка завдання. Метою статті є дослідження сучасного стану та перспектив формування ринку землі в Україні.

Виклад основного матеріалу. Ринок землі – це засіб перерозподілу земельних ділянок між власниками і користувачами шляхом 38 економічних методів на основі конкурентного попиту та пропозиції, що забезпечує: купівлю-продаж, оренду, заставу земельних ділянок або прав на них; визначення вартості землі та визнання її капіталом і товаром; розподіл простору між конкуруючими варіантами використання земель та суб'єктами ринку. Ринок землі як саморегулююча в установленому правовому середовищі система складається з семи основних елементів: попит, пропозиція, ціна, менеджмент, маркетинг, інфраструктура, ділові процедури. [1]

Необхідність запровадження повноцінного ринку земель зумовлена реаліями сьогодення. Воно певною мірою підготовлене попередніми етапами здійснення земельної реформи. Легальний та регульований рух власності на землі сільськогосподарського призначення створить кращі можливості для аграрних товаровиробників для раціоналізації їх землекористування та кредитування. Земельний ринок посилить зацікавленість землевласників у примноженні продуктивної сили землі, що й було визначено кінцевою метою проведення земельної реформи. Не викликає сумніву, що від успішного функціонування ринку землі залежить продовольча безпека держави та раціональне й екологічнобезпечне використання її найціннішого багатства – земельних ресурсів, підвищення ефективності аграрного виробництва і подальший розвиток ринкових перетворень в аграрному секторі. Поряд з тим, специфіка землі як важливого економічного ресурсу вимагає більш жорсткого контролю за процесом становлення і функціонування цього ринку з боку держави, а також деяких обмежень прав суб'єктів ринку. Державне регулювання становлення ринку землі в перехідній економічній системі забезпечує вихід не тільки із аграрної кризи, але і з економічної кризи загалом[2].

Від запровадження в Україні ринку землі очікують позитивних змін у розвитку аграрного сектору, однак успіх цього етапу реформи залежатиме від обраного варіанту запровадження і функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення, від сформованості всіх його елементів на даному етапі. Це підтверджує нинішній стан аграрного сектору, спричинений допущеними помилками й прорахунками при проведенні земельної реформи.[4]. Внаслідок безсистемного розпаювання та приватизації земель порушилась цілісність земельних масивів, відбулася деконцентрація виробництва та його переміщення в приватний сектор, піддано руйнуванню великі товарні господарства, знищено та пограбовано наявні в них матеріально-технічні засоби тощо. Це призвело до падіння сільськогосподарського виробництва в суспільному секторі, зростання безробіття серед селян, занепаду соціальної сфери та загострення демографічної ситуації на селі. [6]

Для зняття мораторію, тобто запровадження повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення, необхідно вжити ряд заходів, які забезпечили б його прозорість, демократичність, функціонування в інтересах селянства та контроль як з боку держави, так і громадян. Реформування та розвиток земельних відносин передбачають здійснення комплексу правових, економічних, технічних та організаційних заходів з урахуванням характеру регульованої, соціально орієнтованої ринкової економіки країни. [3]

Не варто поспішати зі зняттям мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення і впровадженням ринку землі навіть після прийняття відповідних законів про землю, в яких взято до уваги досвід зарубіжних країн. Формування цивілізованого земельного ринку в Україні має відбутися еволюційним шляхом, у міру формування його основних елементів, а саме: створення відповідної правової бази; наявності землі як об'єкта купівлі-продажу; наявності потенційних продавців земельних ділянок та платоспроможних покупців; створення необхідної ринкової інфраструктури; запровадження організаційно-правового механізму функціонування

цивілізованого земельного ринку; запровадження механізму державного регулювання земельного ринку. [5]

Висновки. Ринок землі є невід’ємною частиною економіки будь-якої розвинутої держави. Земля - найважливіший ресурс для сільськогосподарського виробництва. Земля не є класичним товаром і тому ринок землі має цілу низку специфічних особливостей. Однією з таких особливостей ринку землі в розвинутих країнах є те, що при правильній експлуатації земля не тільки не втрачає свою вартість, але й збільшує її, що стримує власників земельних ділянок від їх продажу. Тобто підсилюється обмеженість пропозиції земельних ресурсів.

Відсутність в Україні цивілізованого ринку землі негативно впливає на орендні відносини в сільському господарстві, породжуючи коло економічних проблем: відсутність можливостей щодо конкурентного продажу земельних ділянок збільшує пропозицію орендодавців землі, що обумовлює низькі ціни оренди. Невисокий рівень орендної плати обумовлює заниження цін на земельні ділянки. Як наслідок, окремі земельні масиви не знаходять орендарів і не використовуються.

Список використаних джерел:

1. Ліщенко Т.М. Формування інфраструктури ринку землі: автореф. на дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук: 08.07.02 «Економіка сільськогосподарства і АПК» / Інститут економіки та прогнозування НАН України. – К., 2006. – 24 с. 42
2. Мартин О.М. Державне регулювання ринку землі в Україні / О.М.Мартин // На-уковий вісник, 2004. – випуск 14.1. – С. 262-266.
3. Горлачук В.В., Белінська С.М. Передумови запровадження ринку земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва в Україні // Економіка АПК. – 2007. - №7. – С. 18 – 20.
4. Будзьяк В.М. Формування ринку земель сільськогосподарського призначення // Економіка АПК. – 2008. - №8. – С. 118 – 122.

5. Саблук П. Т. Розвиток земельних відносин в Україні / П. Т. Саблук. — К. : ННЦ ІАЕ, 2006. — 396 с.

6. Месель-Веселяк В. Я. Фінансування виробництва в сільськогосподарських формуваннях / В. Я. Месель-Веселяк // Економіка АПК. — 2007. — № 5. — С. 18–23.

7. Адвокатова Н.О. Управління витратами та оптимізація їх структури – напрямок щодо удосконалення господарської діяльності підприємства / Н.О. Адвокатова // Економічні інновації: Збірник наукових праць. – Випуск 60. Книга І. – Одеса, 2015. – С. 7– 12.

ЯКОВЕНКО Д.Ю.

*асистент кафедри землеустрою, геодезії та кадастру
ДВНЗ «Херсонський державний аграрний університет»*

АРНАУТОВА О.Ю.

*студентка 1 курсу 2 групи
факультету водного господарства, будівництва та землеустрою,
ДВНЗ «Херсонський державний аграрний університет»*

ЗЕМЕЛЬНА РЕФОРМА – ЧИННИК СТАБІЛІЗАЦІЇ АБО ПОВНОЇ ДЕСТАБІЛІЗАЦІЇ УКРАЇНИ

Питання створення повноцінного ринку землі в Україні сьогодні викликає багато різних застережень і домислів щодо можливих наслідків цього процесу. Останнім часом деякі політичні сили знову активізували спроби з запровадження продажу сільськогосподарських земель. Народні депутати внесли подання до Конституційного Суду з вимогою визнати неконституційним мораторій на продаж сільськогосподарських земель, який було пролонговано на рік. Прибічники вільного продажу землі сільськогосподарського призначення заявляють, що відстоюють ринкові цінності та право селян розпоряджатися власним майном.

Питання скасування мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення тривалий час обговорюється в уряді. Крім того, очікується затвердження законопроекту щодо запуску ринку землі, а

також скасування мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення. Зокрема, законопроект про ринок землі буде дозволяти її купівлю-продаж тільки фізичним особам з українським громадянством.

Уряд наголошує, що не підтримає ідею земельної реформи, яка буде проводитися в інтересах агрохолдингів або іноземних громадян. Покупцями українських сільськогосподарських земель будуть виключно громадяни України, а максимальний розмір ділянки становитиме 200 га на одного покупця.

Натомість відстоюватиме запуск ринку землі шляхом продажу права оренди. Першим етапом запуску ринку землі має стати запуск продажу прав оренди на земельні ділянки для сільськогосподарських потреб. На нинішньому етапі мова йтиме виключно про продаж прав оренди на землю і банківську заставу прав оренди, щоб під ці права можна було залучати додаткові інвестиції аграріям в бізнесі. Права власності на землю залишаться у селян і ці права не будуть предметом господарських відносин.

На думку багатьох вітчизняних і зарубіжних фахівців, земельна реформа в Україні вже назріла і варто її активізувати. Як зазначив польський економіст Л. Бальцерович, три роки тому в Україні була катастрофічна ситуація. При цьому експерт зауважив, що був незадоволений та розчарований проходженням земельної реформи в Україні. За його словами, серед тих реформ, які є в найближчому резерві, та які необхідно негайно починати – це приватизація та демонополізація. Якщо саме вони пройдуть вдало, то з'являться додаткові сильні стимули для економічного зростання України.

Наголошуючи на необхідності реформування аграрного ринку з запровадженням механізму ринку землі, відсутність ринку занижує і до того низькі орендні ставки.

Якщо говорити мовою цифр, як вважають експерти EasyBusiness, що власники недоотримують мінімум 25% доходу щорічно. Модель розширення земельного банку за рахунок низьких орендних ставок тільки поглиблює проблеми, а не вирішує їх.

Існування мораторію мало бути тимчасовим, проте розтягнулося на 15 років і працює деяким агрохолдингам на руку. Замість того, щоб орендувати землю за реальними цінами або ж готувати грошові активи для купівлі земельних, вони витискають із ситуації все можливе.

Щоправда, значна частина фахівців виступають проти скасування мораторію на продаж землі сільськогосподарського призначення. Зокрема, підготовлений законопроект дає можливість купувати землю лише тим, хто має гроші. Цьому законопроекту потрібна альтернатива. Необхідно проаналізувати світовий досвід і нашу ситуацію, а вже потім вирішувати, хто може бути покупцем землі, які дати кредити. Це не просто питання землі, а питання існування самої України.

Земельна реформа – це основа економіки і державності. І вона стане або чинником стабілізації, або повної дестабілізації України. Мільйони людей повинні об'єднатися навколо єдиної мети – зберегти землю і зробити її трампліном економіки.

Завершення земельної реформи має закрити всі лазівки в законодавстві, які можуть призвести до втрати національного багатства, привласнення його іноземцями чи монополізації вітчизняними олігархами.

Щодо аграрної реформи, то агробізнес у програвші не залишиться і всупереч заявам, аграрному насправді вигідно зберегти в питанні сільськогосподарських земель статус-кво. Адже у разі скасування мораторію агробізнесу, який зараз мінімально витрачається на оренду потрібних угідь, доведеться знайти більш значні суми на покупку. Це не по тисячі гривень за гектар на рік платити. Власники можуть і не продати землю орендарям, а продадуть її тим, хто запропонує кращу ціну. Тому агрохолдингам потрібно залишити все як є і продовжувати за безцінь використовувати сотні тисяч гектарів сільськогосподарських угідь.

МОРОЗОВ О.В.
д.с.-г.н., професор,
МОРОЗОВ В.В.
к.с.-г.н., професор,
КЕРІМОВ А.Н.
к.с.-г.н., доцент

ДВНЗ «Херсонський державний аграрний університет»

СУЧАСНІ ПРОБЛЕМИ ДЕРЖАВНОЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ПОЛІТИКИ В УКРАЇНІ

Формування ринкової економіки України не принесло очікуваного швидкого успіху у розв'язанні найважливіших соціально – економічних проблем суспільного розвитку, зокрема щодо продовольчої безпеки, справедливої приватизації земель, забезпечення ефективності аграрної сфери.

У земельних відносинах Україна ступила на шлях трансформації до ринку, не маючи ні теоретичної, ні кадрової бази для цього. Акцентування державної політики в аграрній сфері на прискореній і недостатньо вмотивованій приватизації землі та майна викликало руйнування крупного товарного сільськогосподарського виробництва, проте не було ефективним утворення нових сільськогосподарських виробничих форм.

За 25 років земельної реформи в Україні скоротились площі сільськогосподарських угідь, відбулось неприпустиме подрібнення структури аграрного виробництва, що призвело до створення нераціональних за розмірами землекористувань сільськогосподарських підприємств.

До основних сучасних проблем державної земельної політики можна віднести:

- відсутність землевпорядних робіт з раціоналізації землекористування та охорони земель;
- відсутність стратегічного планування земельних відносин;
- розпорошеність сільськогосподарських угідь внаслідок паювання;
- низька ефективність системи плати за землю;

- припинення державного фінансування землевпорядних та ґрунтоохоронних заходів;
- зростаюча парцеляція сільськогосподарських угідь внаслідок паювання;
- ігнорування результатів системи моніторингу земель, моніторингу ґрунтів, еколого – меліоративного моніторингу на меліорованих землях;
- відсутність стимулювання і санкцій як економічних важелів управління землекористуванням;
- незавершеність економічних і правових відносин власності;
- ухиляння від сплати земельного податку, орендної плати;
- загострення ризику капіталовкладень у землекористування через нестабільність державної земельної політики.
- самовільне зайняття земельних ділянок.

ЯКОВЕНКО Д.Ю.

*асистент кафедри землеустрою, геодезії та кадастру
ДВНЗ «Херсонський державний аграрний університет»*

ЛЕВЧУК Н.Ю.

*студентка 1 курсу 2 групи
факультету водного господарства, будівництва та землеустрою,
ДВНЗ «Херсонський державний аграрний університет»*

ПРОБЛЕМИ І ПЕРСПЕКТИВИ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ

Реформування земельних відносин в Україні здійснюється з 1991 року. Основним принципом, який визначив напрям реформування, стало подолання монополії держави на земельну власність і встановлення багатосуб'єктності права власності на землю. Але у зв'язку з відсутністю досконалих інструментів регулювання ринку земель в Україні тимчасово встановлений мораторій (заборона на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення шляхом їх продажу), який обмежує конституційні права власників земельних ділянок, що закріплені частиною першою статті 90 Земельного кодексу України. Відповідно до Закону України "Про внесення змін до

Земельного кодексу України” від 6 жовтня 2004 року було накладено мораторій до 1 січня 2007 р., але мораторій постійно подовжується навіть незважаючи на те, що його існування стримує створення цивілізованого земельного ринку та замість вирішення існуючих проблем призводить до накопичення нових.

Ринок за своєю суттю є процесом взаємодії попиту і пропозиції на землю, їхнього задоволення на основі товарно-грошових відносин.

Становлення ринку земель – це одна з найпекучіших проблем, яка торкається інтересів суспільства і його майбутнього. Погляди на її вирішення різні – аж до протилежних.

На нашу думку та думку окремих дослідників, приватна власність на землю стимулює ефективно її використання, а також економічне зростання країни. Коли діє ринок землі, переваги приватної власності очевидніші: це стабільність прав власності, можливість передачі їх однією особою іншій, відповідність цін до реальної вартості землі та ін.

Заборона купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення деформує природу приватної власності на землю: юридично вона начебто й існує, але економічно – не працює. Власник не може використовувати землю як інструмент залучення кредитів та інвестицій. Без її застави кредити одержати неможливо.

Саме ринок землі має остаточно сформувати устрій аграрних відносин. Розуміється те, що для становлення реального власника землі, ефективного фермера, потрібні два три покоління. Це дуже складний і далеко не в усіх аспектах популярний шлях. Говорити про реальний, а головне ефективний, ринок землі за умов зниження рентабельності сільського господарства, у ситуації, коли в окремих регіонах чималі площі земельних угідь взагалі не використовуються, досить ризиковано. Насамперед потрібно піднімати соціальний статус і престиж господаря землі, фермера. Розглядати приватну власність на землю не тільки, як джерело економічних преференцій, а й як основу нового суспільного устрою, який слід утвердити.

На думку багатьох дослідників, приватна власність на землю не є необхідною умовою виведення сільського господарства з кризи. Щоб користуватися, не обов'язково володіти.

Англійський економіст і філософ Джон Стюарт Мілль, вважаючи, що земля не є товаром, а засобом виробництва і має бути однаково доступною для всіх. Він пояснює це тим, що держава повинна виступати в ролі єдиного землевласника, а землекористувачі мають бути орендарями, які отримують свої ділянки на засадах договору безстроково або на певний термін. Ринковій економіці це не тільки не заважає, а навпаки – суттєво допомагає, бо за однакових усіх інших умов сільськогосподарська продукція, одержана з орендованої землі, значно дешевша, а тому й конкурентоспроможніша, ніж продукція з приватної землі.

Україна є аграрною державою. Багато віків у народів світу назва нашої держави асоціюється з найродючішими ґрунтами. І це небезпідставно. За оцінками різних авторів на території України сконцентровано від 6,7 до 12 % світових чорноземів. Аналіз розвитку земельних відносин у країнах з ринковою економікою свідчить, що саме там категорія “земля” сприймається скоріше як об'єкт господарювання, аніж як об'єкт власності. Абсолютним лишається право власника на продукти виробництва, але практично в жодній країні не визнається такого права по відношенню до землі. Саме тому у розвинених країнах вдосконалення земельних відносин спрямовується на державне стимулювання і підтримку орендарів.

Доволі часто поняття ринку землі тлумачиться надто звужено і зводиться суто до операцій з її купівлі-продажу. А насправді це набагато ширше поняття, в основу якого покладено юридично-правові та економічні відносини, що виникають між суб'єктами ринку землі під час здійснення земельних операцій. Ось чому, визначаючи термін «ринок земель», необхідно усвідомлювати, що земля є капіталом, а ринок земель – елементом земельних відносин.

Запровадження повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення та його ефективного державного регулювання в Україні дозволить забезпечити реалізацію цілої низки важливих на сьогодні проблем, зокрема: □

– створення сприятливого ринкового середовища, що забезпечує постійний перехід прав на нерухоме майно до найбільш ефективних власників;

– повноцінна реалізація права приватної власності та інших прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення всіма суб'єктами земельних відносин; □

– раціональний перерозподіл та оптимізація використання земель сільськогосподарського призначення;

– кардинальне підвищення інвестиційної привабливості сільського господарства;

– підвищення ефективності використання природно-ресурсного потенціалу земель сільськогосподарського призначення та забезпечення стратегічної продовольчої безпеки держави; □

– встановлення об'єктивної ринкової власності земельних ділянок сільськогосподарського призначення у процесі їх економічного обороту;

– безперешкодний доступ громадян до землі як ресурсу людського розвитку;

– збереження та створення робочих місць у сільській місцевості; □

– стимулювання розвитку інститутів громадянського суспільства у питаннях захисту прав власників земельних ділянок

Докладний і тривалий аналіз земельних відносин дозволяє зробити висновок, що ринок сільськогосподарської землі має право на існування, але він вимагає ретельного обґрунтування та суттєвих обмежень.

Спроба врахувати лише найсуттєвіші обмеження: заборона надмірної концентрації землі, право на землю тих, хто на ній працює, обмеження дроблення земельних ділянок, резервування землі для суспільних потреб тощо – приводить нас до висновку, що, можливо, прийнятною основою організації

Міжнародна науково-практична конференція «Теоретичні та практичні аспекти формування й розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення»
ринку земель сільськогосподарського призначення є оренда. На сьогодні в Україні вона є основною формою реалізації економічних та юридичних прав на земельні ділянки, особливо сільськогосподарського призначення.

МОРОЗОВ О.В.
д.с.-г.н., професор,
МОРОЗОВ В.В.
к.с.-г.н., професор,
КЕРІМОВ А.Н.
к.с.-г.н., доцент
ДВНЗ «Херсонський державний аграрний університет»

СУЧАСНІ ПРОБЛЕМИ ДЕРЖАВНОЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ПОЛІТИКИ В УКРАЇНІ

Формування ринкової економіки України не принесло очікуваного швидкого успіху у розв'язанні найважливіших соціально – економічних проблем суспільного розвитку, зокрема щодо продовольчої безпеки, справедливої приватизації земель, забезпечення ефективності аграрно сфери.

У земельних відносинах Україна ступила на шлях трансформації до ринку, не маючи ні теоретичної, ні кадрової бази для цього. Акцентування державної політики в аграрній сфері на прискореній і недостатньо вмотивованій приватизації землі та майна викликало руйнування крупного товарного сільськогосподарського виробництва, проте не було ефективним утворення нових сільськогосподарських виробничих форм.

За 25 років земельної реформи в Україні скоротились площі сільськогосподарських угідь, відбулось неприпустиме подрібнення структури аграрного виробництва, що призвело до створення нераціональних за розмірами землекористувань сільськогосподарських підприємств.

До основних сучасних проблем державної земельної політики можна віднести:

- відсутність землевпорядних робіт з раціоналізації землекористування та охорони земель;

- відсутність стратегічного планування земельних відносин;
- розпорошеність сільськогосподарських угідь внаслідок паювання;
- низька ефективність системи плати за землю;
- припинення державного фінансування землевпорядних та ґрунтоохоронних заходів;
- зростаюча парцеляція сільськогосподарських угідь внаслідок паювання;
- ігнорування результатів системи моніторингу земель, моніторингу ґрунтів, еколого – меліоративного моніторингу на меліорованих землях;
- відсутність стимулювання і санкцій як економічних важелів управління землекористуванням;
- незавершеність економічних і правових відносин власності;
- ухиляння від сплати земельного податку, орендної плати;
- загострення ризику капіталовкладень у землекористування через нестабільність державної земельної політики.
- самовільне зайняття земельних ділянок.