

Міністерство освіти і науки України
АКАДЕМІЯ МУНІЦИПАЛЬНОГО УПРАВЛІННЯ

На правах рукопису

МАЛИХІН ДМИТРО МИХАЙЛОВИЧ

УДК 351.482.22

РОЗВИТОК МЕХАНІЗМІВ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ
ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ

25.00.02 – механізми державного управління

Дисертація

на здобуття наукового ступеня кандидата наук з державного управління

Науковий керівник:

Дацій Олександр Іванович,

доктор економічних наук, професор

Київ – 2015

ЗМІСТ

ВСТУП	4
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ РОЗВИТКУ МЕХАНІЗМІВ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН	13
1.1. Наукові засади державного регулювання земельних відносин	13
1.2. Організаційні підходи до реалізації механізмів державного регулювання земельних відносин в Україні	31
1.3. Досвід становлення механізмів державного регулювання земельних відносин у зарубіжній практиці	46
Висновки до розділу 1	62
РОЗДІЛ 2. ОЦІНКА МЕХАНІЗМІВ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ	67
2.1. Аналіз сучасного стану механізмів державної підтримки розвитку земельних відносин в Україні	67
2.2. Оцінка застосування інструментів та механізмів державного регулювання земельних відносин в Україні	81
2.3. Особливості реалізації механізмів підвищення результативності системи державного регулювання земельних відносин в Україні	95
Висновки до розділу 2	108
РОЗДІЛ 3. УДОСКОНАЛЕННЯ МЕХАНІЗМІВ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН	112
3.1. Напрями підвищення ефективності адміністрування земельних відносин	112
3.2. Основні напрями удосконалення механізмів державного регулювання земельних відносин	127
3.3. Шляхи удосконалення інструментарію інституційно- організаційного механізму державного регулювання земельних	142

ВІДНОСИН

Висновки до розділу 3

157

ВИСНОВКИ

161

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

168

ДОДАТКИ

191

ВСТУП

Актуальність теми. Політика ефективності стає потрібною країні, оскільки необхідно адаптуватися до фундаментальних змін, що відбуваються в ній і навколо неї, а отже, виникає потреба вирішення цілого комплексу проблем, серед яких досить актуальною залишається проблема розвитку механізмів державного регулювання земельних відносин. Інституційне забезпечення формування механізмів державного регулювання земельних відносин (як нормативно-правове, так і організаційне) відчутно відстає від потреб і практики земельної реформи та регулювання відносин власності. Воно й досі залишається недостатнім, надто часто змінюваним, суперечливим і, як наслідок, неефективним, таким, що створює можливості для маніпуляцій із землею і правами на земельні ділянки та іншу нерухомість.

Дана ситуація виникла внаслідок того, що сьогодні в Україні не існує комплексного системного підходу до удосконалення земельного законодавства, послідовних дій щодо своєчасного фінансування заходів з землеустрою, системи державної реєстрації прав на нерухоме майно, а також їх обмежень, функції регулювання земельних відносин розпорошені між державними органами влади з питань нерухомості, що призводить до порушень земельного законодавства, до нецільового використання сільськогосподарських земель та масової забудови більшості родючих земель без належного урахування вимог з планування територій. Незважаючи на активність науково-практичних розробок та досліджень у сфері належного забезпечення розвитку земельної реформи в Україні, концепція державного регулювання земельних відносин все ще не побудована. Нині діючі форми, методи, способи та моделі державного управління не задовольняють запити реальної практики, оскільки глибина їх опрацювання явно недостатня.

Упродовж останніх років більшість науковців у сфері державного управління дуже активно працюють над удосконаленням теоретико-методологічних засад щодо державного регулювання земельних відносин України. Серед вітчизняних науковців вагомий внесок до теорії і практики формування ефективних механізмів державного регулювання земельно-майновими відносинами зробили Базарко І. М., Барабаш Н. П., Бізікін С. В., Болдуєв М. В., Боровик П. М., Виговська Н. Г., Галушкіна Т. П., Гладкова Є. О., Гоголь Т. В., Гузій О. І., Данілко Н. І., Данкевич В. Є., Дацій О. І., Дегтяр А. О., Ємець Р. О., Коваленко Л. М., Ковтун О. М., Коритник М. В., Красюк Н. І., Криницька О. О., Крисак А. І., Латинін М. А., Левченко Н. М., Шевченко Н. М., Мілімко Л. В., Михайленко Д. О., Настенко А. В., Нестеренко О. М., Пасемко Г. П., Помаза-Пономаренко А. Л., Проніна О. В., Ріпенко А. І., Роганін Ю. В., Рябуха І. С., Сапич В. І., Семенда О. В., Статівка Н. В., Стеблянко О. Л., Суворов В. П., Тарасенко О. С., Топішко І. І., Ульяновченко Ю. О., Харченко О. С., Черечук А. А., Чувпило В. В., Шарий Г. І., Швець В. Д., Шкуропат О. В., Яцук І. П. та інші.

Досвід сучасного реформування механізмів державного регулювання земельних відносин в Україні, та наукові здобутки у сфері державного управління різними видами нерухомості у зарубіжних країнах свідчать, що питання формування ефективних механізмів державного регулювання земельних відносин в Україні, напрями їх впровадження у найближчому майбутньому (з урахуванням рівня сучасного розвитку продуктивних сил у контексті державної участі у міжнародних інтеграційних процесах) на недостатньому рівні конкретизовані, а також потребують подальшого вивчення і доопрацювання. Тому в умовах сучасної євроінтеграції розвиток механізмів державного регулювання земельних відносин в Україні треба здійснювати з урахуванням європейських стандартів, що потребує належної розробки цілісної наукової концепції формування послідовної стратегії інтеграції України до європейського простору з урахуванням вимог Європейського Союзу та

зміщенням пріоритетів у використанні більшості регуляторних механізмів державного регулювання земельних відносин. За цим головним напрямом потребують своєчасного доопрацювання також базові головні положення теорії державного регулювання земельних відносин в умовах євроінтеграції, зокрема фундаментальних підходів потребують дослідження сутності категорії «державне регулювання земельних відносин», на уточнення та доопрацювання очікує нормативно-правовий механізм державного регулювання земельних відносин, а також інструментарій інституційно-організаційного механізму державного регулювання земельних відносин. Недостатня розробленість зазначених аспектів державного регулювання земельних відносин України зумовила вибір та актуальність теми, структуру роботи, наукове й практичне значення проведеного дослідження.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертаційне дослідження виконане відповідно до наукової теми Академії муніципального управління “Удосконалення механізмів державного управління та місцевого самоврядування” (номер державної реєстрації 0108U008164). Особистий внесок автора полягає у розробці механізму адміністрування земельних відносин, а також в обґрунтуванні нормативно-правового механізму державного регулювання земельних відносин, інструментарію інституційно-організаційного механізму державного регулювання земельних відносин.

Мета і завдання дослідження. Метою дисертаційної роботи є теоретико-методологічне обґрунтування положень щодо розвитку механізмів державного регулювання земельних відносин в Україні. Для досягнення мети поставлено та вирішувались такі основні завдання:

- уточнити сутність та дослідити наукові засади державного регулювання земельних відносин;
- обґрунтувати підхід до реалізації механізмів державного регулювання земельних відносин;

- визначити методичні підходи до підвищення результативності механізмів державного регулювання земельних відносин;
- запропонувати механізм адміністрування земельних відносин;
- удосконалити нормативно-правовий механізм державного регулювання земельних відносин;
- обґрунтувати механізм фінансової підтримки державного регулювання земельних відносин;
- запропонувати науково-практичні рекомендації щодо розвитку механізмів державного регулювання земельних відносин в Україні.

Об'єктом дослідження є державне регулювання земельних відносин в Україні.

Предметом дослідження є розвиток механізмів державного регулювання земельних відносин в Україні.

Методи дослідження. Методологічною основою дисертаційної роботи є сукупність способів наукового пізнання та загальнонаукових принципів проведення дослідження, які ґрунтуються на фундаментальних положеннях і роботах вчених з питань дослідження механізмів державного регулювання земельних відносин в Україні. Дослідження побудовано на системному підході, а також сукупності методів, які забезпечують застосування такого підходу, а саме: аналізу, синтезу та логічного узагальнення – для визначення організаційних підходів до реалізації механізмів державного регулювання земельних відносин в Україні; структурно-генезисного – для оцінки застосування інструментів та механізмів державного регулювання земельних відносин в Україні, інституціонального – для розгляду основних напрямів удосконалення механізмів державного регулювання земельних відносин, сценарного прогнозування – для розроблення сценарію впровадження нормативно-правового механізму державного регулювання земельних відносин.

Джерельною та емпіричною базою дослідження є акти законодавства і нормативно-правові акти Кабінету Міністрів України та Міністерства аграрної

політики та продовольства України, Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства, Комітету з питань аграрної політики та земельних відносин, дані Державної служби статистики України, Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, Державного підприємства «Центр державного земельного кадастру», наукові розробки Національної академії аграрних наук, теоретико-методологічні напрацювання вітчизняних і зарубіжних учених.

Наукова новизна одержаних результатів. Основні положення дисертаційної роботи, що визначають її наукову новизну, полягають у теоретико-методологічному обґрунтуванні розвитку механізмів державного регулювання земельних відносин в Україні;

вдосконалено:

- підхід до реалізації механізмів державного регулювання земельних відносин, що, на відміну від існуючого, враховує інституційні регулятори забезпечення трансформацій в процесі землекористування, серед яких: формування системи моніторингу за використанням земельних ресурсів на основі реалізації комплексу спостережних заходів за станом земель; забезпечення екологічної збалансованості розвитку регіонів в системі перерозподілу земельного фонду; повне відшкодування збитків внаслідок порушення земельного законодавства; впорядкування системи надання публічних послуг; диференціація ставок державного мита відповідно до термінів здійснення ринкових операцій із земельними ділянками на вторинному земельному ринку;

– механізм адміністрування земельних відносин на основі запровадження обмежень з використання земель, що передбачає: пріоритет інтересів суспільства при визначенні режиму використання земельних ресурсів; посилення земельного контролю у напрямі виявлення невикористаних земельних ресурсів для подальшого вилучення та передачі (продажу) на основі механізму земельного обігу більш ефективним землекористувачам; створення

моніторингової системи контролю за використанням земель; формування дієвого механізму юридичної відповідальності землекористувачів за завдану шкоду іншим власникам, довкіллю та екологічній безпеці держави; створення регіональної мережі акціонерних земельних банків;

– організаційний механізм державного регулювання земельних відносин, що передбачає: посилення ролі органів місцевого самоврядування в управлінні земельно-майновими відносинами у регіонах, містах, селищах за допомогою створення умов відновлення ресурсно-відтворювального потенціалу сільськогосподарських підприємств та підвищення рівня ефективності використання всіх наявних земельних ресурсів; розробку напрямів, спрямованих на запобігання рейдерським діям на ринку землі шляхом формування державної системи захисту підприємництва від незаконного перерозподілу власності; раціональний розподіл рентного доходу між власниками прав на землю на основі акумулювання коштів у спеціальних фондах для використання їх у процесі інвестування системи поліпшення ґрунтової родючості деградованих земель з метою збалансованого соціально-економічного розвитку територій;

– механізм фінансової підтримки державного регулювання земельних відносин, що базується на диференційованому підході до управління землекористуванням та передбачає реалізацію наступного комплексу заходів: формування земельно-іпотечного кредитування при взаємодії землекористувачів та землевласників з системою кредитних кооперативів, а також банківським сектором з метою консолідації земельної власності; здійснення кредитної та фінансової підтримки землекористувачів, які інвестують власні кошти у підвищення земельної родючості та поліпшення її екологічного стану через дотації та податкові пільги; розвиток інвестиційно привабливого землекористування на основі реалізації механізму кредитування під заставу земельних ділянок;

дістали подальшого розвитку:

- сутність поняття «державне регулювання земельних відносин», що представлено як цільова діяльність держави, яка спрямована на створення та забезпечення функціонування системи земельних відносин та дає змогу забезпечити досить високий рівень екологічних та соціальних умов життя населення, розвиток ефективної підприємницької діяльності, створення умов збереження та відновлення властивостей землі, перерозподіл фінансових надходжень до бюджетів всіх рівнів;

– методичні підходи до підвищення результативності механізмів державного регулювання земельних відносин, які ґрунтуються на реалізації наступних заходів: організаційних (землевпорядні роботи, оформлення земельно-правових документів, кількісний і якісний облік земель, інформаційне забезпечення суб'єктів земельних відносин; адміністративно-контрольних, які передбачають втілення у національну земельну політику спектра екологічних нормативів, процедур, природно-господарської експертизи землевпорядних та інноваційних проектів, заходів, пов'язаних із захистом ґрунтового-ресурсного потенціалу); ринково-економічних (гарантування дотримання вимог раціонального землекористування за рахунок поетапного введення до економічного обороту земельних ділянок та прав на них); фінансово-кредитних (на основі екологічних та земельних податків застосування матеріальних санкцій внаслідок порушення діючих нормативів та прав власності); природно-господарських (впровадження у сільськогосподарську практику принципів еколого-ландшафтної організації сільськогосподарського виробництва, застосування адаптивних систем землеробства і формування стійких продуктових агроєкосистем).

Практичне значення одержаних результатів полягає у тому, що теоретико-методологічні положення дисертаційної роботи доведено до рівня конкретних розробок та практичних рекомендацій щодо розвитку механізмів державного регулювання земельних відносин в Україні.

Результати досліджень щодо підвищення результативності механізмів державного регулювання земельних відносин використані Комітетом Верховної Ради України з питань аграрної політики та земельних відносин під час вдосконалення нормативно-правової бази у сфері розвитку механізмів державного регулювання земельних відносин в Україні (довідка № 01-32-09/19 від 25.01.2015 р.). Практичні пропозиції щодо реалізації механізмів державного регулювання земельних відносин в Україні використані Міністерством аграрної політики та продовольства України (довідка від 16.01.2015 р. № 389-1/01-15). Пропозиції щодо формування механізму адміністрування земельних відносин, що передбачає створення інституту обмежень з використання земель використано у практичній діяльності Департаменту агропромислового розвитку Київської міської державної адміністрації (довідка від 19.03.2015 р. № 78-2/103-03).

Теоретичні розробки дисертаційної роботи використовуються в навчальному процесі Академії муніципального управління при розробці програм навчальних дисциплін з державного управління та державного регулювання економіки, економічної теорії, інституціональної економіки (довідка від 18.09.2015 р. № 17-09).

Особистий внесок здобувача. Теоретико-методологічні обґрунтування, практичні рекомендації, висновки та пропозиції, які отримані в ході проведення досліджень, розроблено здобувачем самостійно.

Апробація результатів дослідження. Результати досліджень пройшли обговорення та знайшли схвалення на науково-практичних конференціях: «Державне управління науково-освітнього забезпечення підготовки конкурентоспроможних фахівців у сфері цивільного захисту» (Україна, м. Харків, 2015), «Aktualne problemy nowoczesnych nauk - 2015» (Польща, м. Пшемишль, 2015), «Найновите постижения на европейската наука» (Болгарія, Софія - 2015), «Державна економічна політика регіонального розвитку» (Харків - 2015).

Публікації. Основні положення дисертаційної роботи опубліковано в 10 наукових працях, загальним обсягом 4,2 обл.-вид. арк., у тому числі в 5 статтях у наукових фахових виданнях з державного управління, стаття у закордонному виданні за напрямом дослідження, а також 4 тези доповідей на науково-практичних конференціях.

Структура дисертації. Дисертація складається із вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел, додатку. Загальний обсяг роботи складає 191 сторінку, що містить 2 таблиці на 2 сторінках, 3 рисунки на 3 сторінках, 1 додаток на 1 сторінці. Список використаних джерел із 195 найменувань викладено на 23 сторінках.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ РОЗВИТКУ МЕХАНІЗМІВ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

1.1. Наукові засади державного регулювання земельних відносин

Земельні відносини, в тому числі, проблеми земельної власності є ключовими в системі виробничих відносин, а земля, як природний ресурс, залишається не тільки природним та економічним базисом розміщення та функціонування виробничих сил галузі, а й джерелом доходу, в тому числі, рентного [2, с. 277].

Економічна теорія визначає земельні відносини як одну зі специфічних форм виробничих відносин, що виникають між різними соціальними групами людей і окремими людьми в сфері розпорядження, володіння та користування землею як загальним умовою праці та засобом виробництва. Саме земля, є основним засобом виробництва в сільському господарстві, що стає об'єктом привласнення і використання [12, с. 14].

Земля, одночасно є природним ресурсом, та головним засобом виробництва, що має ряд істотних особливостей, які безпосередньо впливають на характер відносин і на процес виробництва, що складаються в процесі розвитку земельних відносин.

По-перше, земля є природним благом, а також, на відміну від інших основних засобів виробництва, є продуктом праці людини, та продуктом самої природи. У процесі виробничої діяльності людини земля являє собою засіб виробництва, а також

виступає в якості предмета праці. Земля, в першу чергу її верхній шар (грунт), забезпечує отримання певного обсягу продукції та доходу, зростання прибутку та продуктивності праці. Але зростання рівня продуктивності праці, а також підвищення прибутковості при одночасному збереженні родючості ґрунту можливо тільки при раціональному землекористуванні.

По-друге, земля є якісно диференційованим засобом виробництва. Окремі ділянки землі розрізняються за рівнем родючості. Проте якість земельних ділянок може бути значно покращена, завдяки цілеспрямованому впливу людини на землю, або погіршена, залежно від того, яким чином землю використовують.

По-третє, на відміну від інших факторів виробництва земля обмежена в запасах. Земельні ресурси, на відміну від трудових, матеріальних і фінансових ресурсів, практично не збільшуються. Враховуючи, що якісних земель порівняно мало, виникає необхідність більш раціонального використання наявного земельного потенціалу. Від того наскільки раціонально людина використовує землю, залежить не тільки результат її діяльності сьогодні, в даний час, а й результати в наступні періоди, тобто залежить стійкість розвитку виробництва.

По-четверте, використання землі пов'язане з постійністю місця. Землю, як засіб виробництва, неможливо практично перенести з одного місця на інше, наприклад, у кращі кліматичні умови або густонаселену місцевість, або наблизити її до місця виробництва матеріальних ресурсів, або - до місця споживання виробленої на землі продукції. Тому, при обробці землі максимально враховуються її природні якості і створюються певні економічні умови для раціонального використання, наявного в певному місці (країні, регіоні області, районі) її потенціалу.

По-п'яте, всі кошти в процесі господарського використання зношуються, змінюють свої корисні властивості, і в кінцевому підсумку, вибувають з процесу виробництва. Земля, на відміну від інших засобів, при раціональному та ефективному її поліпшенні (відтворенні) може підвищувати свою продуктивність [16, с. 105].

В умовах сучасного інноваційного розвитку змінилося уявлення про асимілятивні кордони, що обмежують зростання родючості ґрунту. Сьогодні на тих же земельних площах можна подвоювати і потроювати обсяги виробництва. При цьому збільшення обсягів виробництва на основі технічної та технологічної модернізації можливо при одночасному відтворенні ґрунтової родючості землі.

Стримуючими сьогоднішніми чинниками зростання родючості ґрунту є, як правило, обмеженість фінансових ресурсів для здійснення комплексної меліорації, а також, нерациональне використання землі її власниками. Вирішення цих проблем вимагає втручання з боку держави, так як неврегульованість питань раціонального землекористування, несвоєчасне прийняття необхідних заходів, призводять не тільки до зниження ефективності розвитку національної економіки, а й виникненню соціальних та екологічних проблем.

По-шосте, земля за певних умов виступає в якості товару. З функціонуванням землі тісно пов'язана наявність земельної ренти як специфічної форми доходу і, виникаючих економічних відносин з приводу її фіксації, розподілу та привласнення. Питання фіксації земельної ренти та її розподілу стали найбільш дискусійними серед учених різних сфер в умовах ліквідації державної монополії на землю та розвитку приватного землекористування. Це пов'язано з тим, що оцінка

землі з оціночно-аналітичного інструмента ефективності землекористування перетворюється в аналітично-розрахунковий інструмент ціноутворення, роль якого значно зростає в умовах розвитку ринкового обігу землі. Ретельного аналізу і коригування вимагають методики оцінки землі та їх використання в ціноутворенні при ринковому обігу землі та виконанні фіскальної функції держави [31, с. 60].

В процесі державного регулювання земельних відносин необхідно враховувати всі ці особливості, причому не окремо, а в комплексі, що значно підвищить раціональність розвитку земельних відносин.

Використання природних властивостей землі і трансформація їх в процесі перетворення їх на матеріальні блага складає сутність землекористування. Система земельних відносин включає в себе відносини з реалізації прав власності на землю, виробничого використання для отримання продукту праці, і відтворення ґрунтової родючості у виробничому процесі, а також відносини в рамках екологічної інфраструктури з приводу охорони та відтворення земельних ресурсів [46, с. 90].

Земельні відносини займають особливе місце серед фундаментальних соціально-економічних категорій. Пояснити це можна трьома причинами:

1) земля, як універсальний фактор виробництва, виконує одночасно ряд найважливіших функцій:

- життєзабезпечення;
- просторового базису життєдіяльності кожної людини;
- розміщення виробництва та інфраструктурних рівнів;
- носія природних ресурсів, корисних копалин і природних технологій;

- територіальної основи державності, а також національного самовизначення.

Тому, до земельних відносин залучені (і в прямій, і в опосередкованій формі) всі члени людського співтовариства у всьому різноманітті взаємопов'язаних, взаємодоповнюючих і взаємовиключних потреб, інтересів, ціннісних установок, орієнтації та мотивації;

2) економічний характер земельних відносин проявляється через вилучення ренти через земельне оподаткування і перетворення земельного засобу в елемент сфери виробництва, розподілу, обігу та присвоєння (споживання). Просторово-географічні властивості землі впливають на напрямки, інтенсивність і швидкість руху сукупного суспільного продукту, тобто на сфери обігу та споживання;

3) жорстке закріплення земельних ресурсів в географічному просторі, не здатність їх до передислокації, характеризує землю як специфічний об'єкт власності, фізично не відчужується від нього.

Виходячи з економічної природи земельних відносин, їх конкретних форм прояву і, насамперед, форм, пов'язаних з використанням землі, побудова їх схематичних моделей дозволить представити логіку методології дослідження земельних відносин. Все різноманіття земельних відносин можна поділити на три групи (рис. 1.1):

- відносини власності на землю, утворюють їх соціально-економічну і правову основу;

- форми розпорядження, землеволодіння, землекористування, що утворюють організаційно-економічну сторону державного регулювання земельних відносин;

- державне регулювання ринкових відносин у системі землерозпорядження, землеволодіння та землекористування [72, с. 85].

На наш погляд, необхідно не тільки розглянути склад відносин в кожній з цих груп, але й вивчити взаємозв'язок і взаємозалежність між власністю на землю і формами її використання. Саме на цій основі можливо більш точно встановити засади розвитку системи державного регулювання земельних відносин.

Використання системного підходу в дослідженні земельних відносин дозволить не тільки вивчити особливості розвитку кожного елемента системи земельних відносин, а й встановити взаємозв'язок і взаємозалежність між ними, а також з іншими елементами господарювання, що є неодмінною умовою збереження стійкості і цілісності в динамічному розвитку всієї цієї складної системи. Причому, в основі всієї системи земельних відносин, і в кожному її елементі лежить теорія земельної ренти, яка вимагає ретельного вивчення і переосмислення в сучасних умовах.

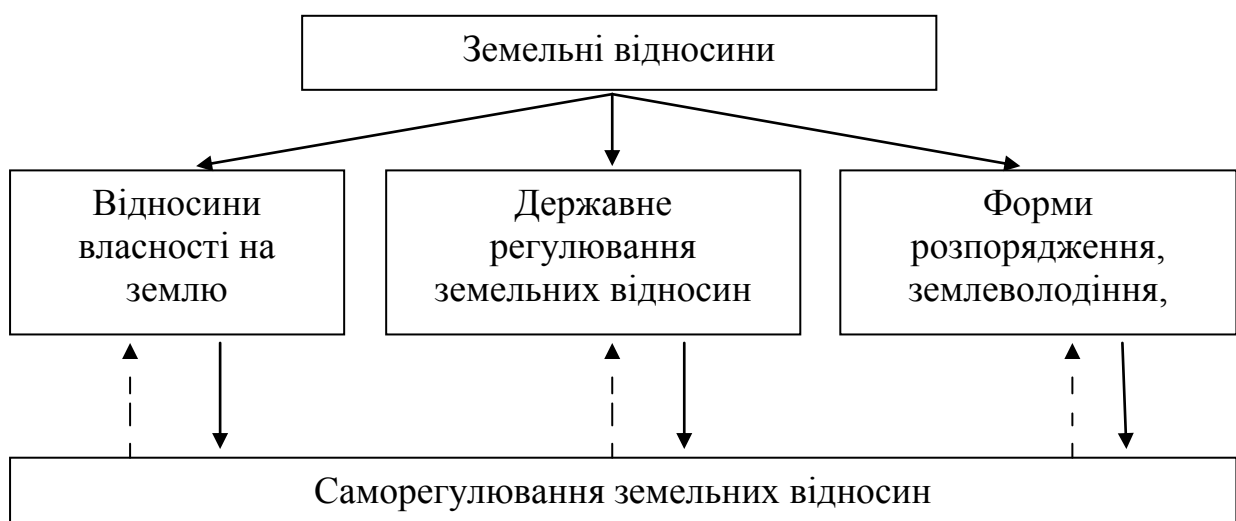


Рис. 1.1. Основні елементи системи земельних відносин [72, с. 86]

У багатьох країнах передбачено використання сільськогосподарських земель тільки для виробництва аграрної продукції з обов'язковою наявністю у претендента на отримання земельної ділянки встановлених вікових меж, належної якості здоров'я, потрібної кваліфікації, а також коштів, необхідних для ведення господарської діяльності на землі. При цьому детально треба обговорювати природоохоронні вимоги [121, с. 37].

Складність системи земельних відносин обумовлена не тільки складом їх елементів, але і їх високою динамічністю. Державне регулювання земельних відносин (пряме та непряме) постійно вдосконалюється під впливом вимог ринкових відносин (саморегулювання земельних відносин), для чого є необхідним постійне функціонування робочого органу, що регулює розвиток земельних відносин окремих суб'єктів та координує їх дії, а також постійно має законодавчу ініціативу виконавчих органів щодо коригування чинних законів, а також нормативних актів.

Земельні відносини функціонують під впливом економічних, ідеологічних і політичних принципів, що обумовлюють державний устрій країни, визначають вигляд соціально-політичної системи суспільства.

Правовий режим використання землі зумовлює розвиток всієї системи земельних відносин. Сам же правовий режим - продукт реалізації земельної політики, в свою чергу є похідною від загальної соціально-економічної політики країни конкретного історичного періоду [131, с. 57].

Земельна політика в конкретний історичний період залежить від національних інтересів, окремих соціальних груп, індивідів і виражається в правах розпорядження, володіння та використання земель (в інтересах усіх перерахованих суб'єктів), а також в обмеженнях певних їх прав і

систем реалізації інтересів (на основі використання законів, підзаконних актів, елементів нормування, систематизування). Ефективність політики залежить від рівня узгодження дій всіх рівнів влади.

Рівень раціональності земельних відносин залежить від рівня компетентності осіб, що визначають земельну політику (усвідомлення ними особливостей землі, як головного чинника виробництва, інтересів усіх суб'єктів господарювання, виявлення протиріч, об'єктивних законів розвитку земельних відносин на шляху соціально-економічного прогресу, і тієї ролі, яку відіграють земельні відносини в системі фундаментальних соціально - економічних відносин), і як наслідок - рівня об'єктивності прийнятих нормативно-правових актів, а також рішень владних структур.

Об'єктивний характер, що визначає соціально-економічну спрямованість земельних відносин - це ті соціальні та економічні цілі, які в своєму розвитку ставить перед собою суспільство, а точніше, - які від імені цього товариства ставить законодавча, а реалізує - виконавча частина державної влади [108, с. 529].

У зв'язку із зростанням впливу держави на розвиток земельних відносин слід наголосити, що прийняття рішення про виконання регуляторних функцій і вибір інструментів регулювання супроводжується порівнянням витрат і вигід, які є наслідками цієї діяльності. Оскільки витрати на регулювання земельних відносин і збитки від хижацького використання землі виявляються надто великими, держава може використовувати націоналізацію земель, особливо найцінніших. Такі процеси останніми роками відбуваються повсюдно, про що свідчить скорочення площі

земель, що знаходяться у приватній власності, як із розрахунку на одного жителя, так і в абсолютному виразі [100, с. 264].

Земельні відносини - це відносини між громадянами, юридичними особами, місцевими органами самоврядування та органами державної влади з приводу володіння, користування і розпорядження земельними ресурсами (ділянками землі) [73, с. 25].

Земельні відносини, що входять до складу виробничих відносин, можуть бути стимулювальним, а також стримувальним чинником розвитку та розміщення продуктивних сил країни.

Земельні відносини є самостійним видом суспільних відносин, що характеризуються певними особливостями, що зумовлені предметом врегулювання, а саме: охороною та використанням земельних ресурсів в країні [193, с. 133].

Характерною сучасною ознакою для трансформації розвитку земельних відносин є приватизація землі, тобто визначення для кожного члена колективу частини, що знаходиться у спільній власності. Обов'язково всі земельні відносини врегульовуються земельним законодавством, яке завжди встановлює правовідносини між суб'єктами щодо землі, як основного об'єкта земельних відносин, що виникають у процесі виробництва. Суб'єкти правовідносин щодо питань землі також повинні діяти тільки у межах чинного законодавства.

Розвиток реалізації земельної політики сьогодні передбачає обов'язкову перебудову існуючих земельних відносин, що спрямована на обов'язкове роздержавлення земель, а також зміну форм господарювання та землевласників [148, с. 255].

Тривалий час влада нашої країни відмовлялася від належного рівня державного регулювання земельних відносин, але в останній час вони стали все більш визнавати доцільність державного контролю в процесі використання землі.

Зниження об'єктивності і переважання суб'єктивності при визначенні земельної політики знижує ефективність функціонування всієї системи розвитку земельних відносин в певній країні в конкретний історичний період. Відсутність правової бази, або її недостатня опрацьованість, стримує реалізацію проведеної політики. При формуванні земельної політики вступають у протиріччя політичні, соціальні, економічні та екологічні інтереси суспільства і окремих соціальних груп, індивідів, усвідомлення яких і розробка адекватних їм механізмів вирішення протиріч, лежать в основі земельної політики, її завдань, що узгоджується з розвитком національної економіки.

Причиною криз земельних відносин в усіх країнах, в т.ч. кризи в Україні, є ігнорування системного підходу при формуванні земельних відносин, відсутність прогнозів можливих наслідків. Іншими словами, з урахуванням інтересів України цілями формування нових земельних відносин мають бути:

- поліпшення використання землі, створення умов для їх охорони та підвищення виробничого потенціалу;
- поліпшення природного середовища, призупинення деградації і підвищення родючості ґрунту;
- збереження ландшафту, забезпечення економічної безпеки;
- охорона навколишнього середовища;
- підвищення рівня ефективності розвитку сільськогосподарського виробництва, та саме на цій основі зростання життєвого рівня населення.

Для досягнення названих цілей земельні перетворення повинні бути підпорядковані формуванню комплексу чинників, що забезпечують зростання виробництва, а також підвищення

рівня продуктивності праці з одночасним відновленням ґрунтової родючості.

На думку Г. Черевко, необхідність забезпечення раціоналізації землекористування в умовах збільшення антропогенного навантаження на землю, обумовлюють необхідність вирішення проблеми цілісного відтворювального підходу. Він включає в себе три аспекти - відтворення особистого фактора (здоров'я і здатність до праці), розширене відтворення матеріальних умов (у тому числі ґрунтову родючість і природно-екологічне середовище життєдіяльності) і відтворення системи економічних відносин, у тому числі раціональних земельних відносин на відтворювальній основі [180, с. 136].

Удосконалення розвитку земельних відносин у ринкових умовах лише за рахунок самого ринку як економічного механізму практично неможливе через властиві ринковому механізму відомі недоліки суспільно-соціального характеру, тому об'єктивно потрібною є система законодавчо установлених регуляторів, застосування яких дасть змогу оптимально поєднати ринкові та адміністративні важелі регулювання земельних відносин з реалізацією мети максимально можливого задоволення державних і територіально-громадських інтересів.

Причому основна роль у процесі так званого організаційного регулювання земельних відносин об'єктивно належить державі, оскільки в ієрархії суб'єктів регулювання земельних відносин в Україні саме державні органи займають домінуючу, визначальну і координаційну роль.

Вказана об'єктивність пріоритетності державного регулювання земельних відносин зумовлюється його метою, яка полягає у координації процесу еволюції земельних відносин у напрямі досягнення єдиних загальнодержавних

цілей, основною з яких є процес раціонального використання земельних ресурсів.

Завдання державного регулювання забезпечення ефективної реалізації господарювання на землі є дуже складним та вимагає застосування великої кількості регуляторів. Процес роздержавлення земель в Україні відбувся шляхом її паювання та подальшої приватизації, як і у більшості постсоціалістичних країн.

Західні сусіди (Чехія, Словаччина, Східна Німеччина, Болгарія тощо) цю проблему вирішили шляхом реституції (реституція - це процес повернення та/або відновлення цінностей матеріального характеру, вилученого в минулому державою при проведенні націоналізації або незаконної конфіскації майна колишнім власникам або їх спадкоємцям).

Неготовність України до земельної реформи та відсутність досвіду приватної власності на землю спричинили до відмови від ідеї реституції землі і провели реформу в такій послідовності:

- початковий 1-й етап передбачав передачу земель із державної власності в колективну.

Відбувалось роздержавлення колгоспів та радгоспів, і до 1996 р. приблизно 95% всіх земель недержавних підприємств було передано в колективну власність;

- наступний 2-й етап - розподіл землі на земельні паї, які підтверджувалися сертифікатами.

У західних областях перший і другий етапи об'єдналися, оскільки почалось самовільне паювання, що змусило Уряд визнати його необхідність та узаконення. На кінець 1998 р. перехід у нове тисячоліття супроводжувався завершенням розподілу колективних земель на паї;

- завершальний 3-й етап - виділення земельних ділянок та оформлення Державного акту права власності на землю має затяжну тривалість і триває до сьогодні. Відсутність державного фінансування, бюрократизація та недостатня

поінформованість сільського населення призвела до неефективного використання земельних ресурсів [194, с. 123].

Ефективне управління земельними ресурсами створює передумови для розвитку сільськогосподарського підприємництва та забезпечення соціально-економічних потреб населення України. Не потрібно забувати про надходження коштів до місцевих та державного бюджетів від сільськогосподарського виробництва, ринкових операцій з землею (купівля-продаж, оренда, застава).

Так, для результативної діяльності в сфері земельних відносин в нашій країні здійснює свою діяльність Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру, що має багату історію.

У грудні 1990 року Верховна Рада УРСР постановою «Про земельну реформу» доручила Раді Міністрів УРСР вирішити питання про створення відповідного органу для здійснення земельної реформи, а наприкінці травня 1991 року Кабінет Міністрів УРСР постановою «Про перелік міністерств та інші центральні органи державного управління Української РСР» створив Державний комітет УРСР по земельній реформі – Держкомзем.

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 8 квітня 1992 року № 182 Держкомзем наказом від 10 квітня 1992 року № 1 було реорганізовано в Державний комітет України по земельних ресурсах.

У квітні 2007 року, відповідно до постанови Кабінету Міністрів України № 69 «Про реорганізацію Державного комітету України по земельних ресурсах», Держкомзем урядовим рішенням трансформується в Державне агентство земельних ресурсів України.

Постановою Кабінету Міністрів України від 13 лютого 2008 року № 48 Державне агентство земельних ресурсів України реорганізовано в Державний комітет України із земельних ресурсів.

9 грудня 2010 року Указом Президента України «Про оптимізацію системи центральних органів виконавчої влади» № 1085/2010 Державний комітет України із земельних ресурсів реорганізовується у Державне агентство земельних ресурсів України.

8 квітня 2011 року Президент України підписав Указ № 445/2011 «Про Державне агентство земельних ресурсів України», яким затверджено Положення про Державне агентство земельних ресурсів України.

У вересні 2014 року, відповідно до розпорядження Кабінету Міністрів України від 23.09.2014 № 879-р «Про утворення комісії з реорганізації Державного агентства земельних ресурсів» утворено комісію з реорганізації Державного агентства земельних ресурсів України. На період реорганізації, згідно з розпорядженням, забезпечувалося здійснення Державним агентством земельних ресурсів повноважень та виконання функцій з реалізації державної політики у сфері земельних відносин та топографо-геодезичної і картографічної діяльності.

Постановою Кабінету Міністрів України від 14 січня 2015 року № 15 «Про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру» затверджено Положення про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру [134].

Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру є центральним органом виконавчої влади, діяльність якого спрямовується і координується Кабінетом Міністрів України через Віце-прем'єр-міністра України – Міністра регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства і який реалізує державну політику у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності та земельних відносин, а також у сфері Державного земельного кадастру.

Основними завданнями Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру є:

- реалізація державної політики у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності та земельних відносин, а також у сфері Державного земельного кадастру;
- надання адміністративних послуг згідно із законом у відповідній сфері;
- внесення на розгляд Віце-прем'єр-міністра України – Міністра регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства пропозицій щодо забезпечення формування державної політики у зазначеній сфері, крім пропозицій щодо формування державної політики з використання і охорони земель сільськогосподарського призначення, які вносяться на розгляд Міністра аграрної політики та продовольства.

Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру:

- узагальнює практику застосування законодавства з питань, що належать до його компетенції, розробляє пропозиції щодо вдосконалення законодавчих актів, актів Президента України та Кабінету Міністрів України, нормативно-правових актів міністерств та в установленому порядку подає їх Віце-прем'єр-міністру України – Міністру регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства;
- забезпечує здійснення адаптації національного законодавства до законодавства ЄС з питань, що належать до його компетенції;
- розробляє нормативно-технічні документи, державні стандарти, норми і правила у сфері земельних відносин, нормативно-технічні документи з питань геодезії, картографії, геоінформаційних систем;

- забезпечує створення, розвиток та функціонування національної інфраструктури геопросторових даних, системи стандартизації у сфері геодезії і картографії;

- виконання астрономо-геодезичних, гравіметричних, інженерно-геодезичних, топографічних, картографічних, картовидавничих робіт, проведення супутникових радіонавігаційних спостережень, аерозйомки та космічних зйомок для дистанційного зондування Землі;

- організовує топографо-геодезичне, картографічне та гідрографічне забезпечення делімітації, демаркації і перевірки державного кордону України;

- здійснює державну реєстрацію земельних ділянок, обмежень у їх використанні;

- веде поземельні книги, видає витяги із Державного земельного кадастру про земельні ділянки;

- розпоряджається землями державної власності сільськогосподарського призначення в межах, визначених Земельним кодексом України;

- вносить у встановленому порядку пропозиції щодо розпорядження землями державної та комунальної власності, встановлення меж області, району, міста, району в місті, села і селища, регулювання земельних відносин;

- забезпечує науково-експертне, інформаційне та методичне проведення землевпорядних і землеоціночних робіт, вживає організаційних заходів щодо проведення земельних торгів;

- здійснює землеустрій, у тому числі забезпечує проведення державної інвентаризації земель; вносить до органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування пропозиції щодо використання коштів, які надходять у порядку відшкодування втрат сільсько- та лісогосподарського виробництва.

До сфери управління Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру належать ДП «Центр державного земельного кадастру», 26 інститутів землеустрою, ДП «Землевпорядний вісник», ДП «Укрспецзем», ДП «Пансіонат «Горний» та 29 топографо-геодезичних і картографічних державних підприємств.

Нині земельні відносини в Україні вийшли на новий рівень. Прозорість та відкритість стали нормою діяльності. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру суттєво вдосконалює нормативно-правову базу, реалізовує низку визначальних для розвитку держави рішень з питань розвитку земельних відносин, забезпечує підготовку і здійснення організаційних, економічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання земель та їх охорону, виконання робіт, пов'язаних з проведенням земельної реформи [113].

Слід наголосити, що необхідними передумовами результативності заходів державної земельної політики є наявність сильної політичної волі, соціально-політичної стабільності, солідарності політичних сил і суспільства, ефективної протидії корупції, радикальних змін у формах і якості державного управління з дотриманням демократичних норм і обов'язкових принципів ринкової економіки.

Земельна реформа має стати невід'ємною складовою реформування адміністративної та економічної систем України [154, с. 327].

Роль державного регулювання земельними відносинами особливо зростає із реалізацією завдань нинішньої земельної реформи, основною метою якої є перерозподіл земель, з передачею їх одночасно у власність (у більшості випадків у приватну), наданням у оренду та тимчасове користування, а також створення необхідних умов для розвитку різних форм господарювання з одночасним забезпеченням раціонального використання та охорони земельних ресурсів [100, с. 264].

Земельні відносини є визначальними у системі аграрних відносин, оскільки мають вагомий вплив на формування продовольчої безпеки країни і навіть є чи не найголовнішою її складовою. Питання земельних відносин належать до основної науково-економічної думки, тому що вони є серцевиною філософії економіки як теорії розвитку суспільства та життя індивіда, формування економічних та правових зв'язків в різних комбінаціях, пов'язаних із використанням землі [70, с. 19].

Отже, ефективність державного регулювання земельних відносин визначається характером функціонування об'єктивних суперечностей та механізмів їх розв'язання. Основною суперечністю земельних відносин в Україні є суперечність між природою функціонування землі та формами її використання людиною.

Введення приватної власності на землі сільськогосподарського призначення зумовлює різну тривалість циклів: природного та ринкового. Різниця у тривалості природного циклу функціонування землі та виробничих циклів зумовлених ринковою системою господарювання складає суть об'єктивної суперечності у тривалості циклів.

Тобто, існує два методи впливу суперечностей на ефективність земельних відносин: стихійний, який діє за алгоритмом: суперечності - ризики - проблеми - кризи - антагонізми - соціальні революції - нові (ще складніші суперечності); свідомий, який діє за алгоритмом: суперечності - ризики - механізми управління ризиками - нові (менші суперечності).

Забезпечення достатньої ефективності державного регулювання функціонування земельних відносин зумовлює необхідність розглядати їх, як об'єкт державного управління, у якому держава повинна діяти відповідно до свідомого характеру впливу на земельні відносини: формулювати суперечності; конкретизувати ризики; розробляти механізми управління ризиками.

На нашу думку, під поняттям державне регулювання земельних відносин треба розуміти діяльність держави, яка спрямована на створення та забезпечення функціонування системи земельних відносин, що дозволить забезпечити досить високий рівень екологічних та соціальних умов життя населення, розвиток ефективної підприємницької діяльності, створення умов збереження та відновлення всіх властивостей землі, перерозподіл фінансових надходжень до бюджетів всіх рівнів.

1.2. Організаційні підходи до реалізації механізмів державного регулювання земельних відносин в Україні

У зв'язку із зростанням регулятивного впливу держави на розвиток земельних відносин слід наголосити, що прийняття рішення про виконання регуляторних функцій і вибір інструментів регулювання супроводжується порівнянням витрат і переваг, які є наслідками цієї діяльності. Оскільки витрати на регулювання земельних відносин і збитки від неналежного використання землі виявляються надто великими, держава може використовувати націоналізацію земель, особливо найцінніших.

Власність як приналежність засобів і факторів виробництва фізичним людям, колективам або державі являє собою фундаментальну основу, ядро всієї системи соціально-економічних відносин у суспільстві [34, с. 57].

Проблеми реорганізації відносин власності і розробки її економічної реалізації мають основне значення в обґрунтуванні концепції та практичному здійсненні раціонального використання матеріальних, трудових і земельних ресурсів та досягненні високої ефективності виробництва. Незважаючи на це актуальність і принциповий характер відносин власності в сучасній системі

державного регулювання земельних відносин, теоретична розробка проблеми та практичне вирішення в цій сфері відстають від вимог життя, що негативно позначається на економічних і соціальних процесах у розвитку національної економіки.

У сучасній світовій практиці та чинному законодавстві всіх країн виділяються дві базові форми власності: приватна і державна. При цьому пріоритетним з них, стосовно до ринкової системи господарювання, є приватна власність.

Розмір коштів, що надійшли від оренди землі, земельний податок, податок з операцій із земельними ділянками на сьогоднішній день є мізерними.

В Україні понад 90% землі, після проведеної земельної реформи, знаходиться в приватній власності [113].

Державою втрачено право прямого адміністративного управління власністю на землю, але його органи управляють власністю в масштабах держави за допомогою відповідної нормативно-правової бази. Іншим словами, через законодавчу систему держава охороняє права власників на землю, розробляє механізми стимулювання раціонального використання землі, і в той же час може значно обмежити ці права (при невиконанні певних умов землекористування і покарати, через певні санкції, за нецільове, нераціональне використання земель).

Отримавши землю у повну власність, власник може її використовувати на свій розсуд, але в певних межах. Сільськогосподарські угіддя він може використовувати тільки для виробництва сільськогосподарської продукції. Нераціональне використання земель призводить до штрафних санкцій з боку державних контролюючих органів.

Для здійснення своїх функцій - непрямого управління приватною власністю через правову систему необхідна правова база з регулювання земельних відносин та стимулювання раціонального використання землі, причому, як на державному, так і на регіональному рівнях.

При реалізації системи державного регулювання земельних відносин в Україні має бути:

- поділ повноважень державних органів (нормотворчість, нормозастосування, в т.ч. відновлення порушених прав);
- диференційований підхід до земель різних категорій;
- створення і підтримка конкурентного середовища;
- стимулювання і залучення інвестицій у земельно-майнове середовище;
- відкритість інформації про всіх учасників та об'єктах земельного ринку;
- гласність прийняття норм, що регулюють землекористування, їх простота і зрозумілість;
- можливість оцінки ринкового обороту незалежними оцінювачами;
- облік наявності самостійних економічних інтересів у власників земельних відносин [121, с. 37].

За власниками землі залишаються питання стратегічного управління власністю. Вони можуть змінити спеціалізацію господарства, структуру посівів, змінити технологію обробітку вирощуваних культур, можуть кооперуватися з іншими організаціями та інтегруватися в будь формування.

Головна умова - займатися виробництвом продукції, не забруднюючи при цьому навколишнє середовище і не погіршуючи якість земель. Остання умова далеко не завжди виконується власниками землі, так як в даний час зниження родючості ґрунтів не завжди враховується і власник за це не завжди карається. Необхідно коригування наявної нормативної бази, що посилює заходи покарання за зниження родючості.

Власність повинна бути присвоєна суб'єктом монополярно, і перебувати під захистом цивільного законодавства, що гарантує власнику право розпорядження, володіння, користування цими об'єктами. Під правом володіння розуміється заснована на чинному законодавстві можливість певній особі мати у себе дані об'єкти власності. Під правом користування розуміється

юридично захищена можливість експлуатації об'єктів шляхом вилучення з майна (землі) корисних властивостей.

Функція користування виникла раніше за інших, ще в умовах збиральної системи, задовго до поняття земельної власності, яка з'явилася в умовах продуктивної економіки. Тільки в умовах приватної власності поняття «право володіння» і «право користування» чітко визначені і розподілені [85, с. 67].

Суб'єктами власності землі можуть бути фізичні особи, юридичні особи, органи державної та місцевої влади. Власність, крім присвоєння, повинна мати властивості вільного відчуження об'єктів від суб'єкта. У власника повинно бути гарантоване з боку держави право цивілізованого присвоєння та відчуження об'єктів за допомогою купівлі-продажу, обміну, дарування, передачі у володіння, або іншим, не заборонених чинним законодавством способом. Слід зазначити, що неврегульованість окремих функцій власності приводить в даний час до розвитку тіньового ринку землі.

Земельні відносини та проблеми земельної власності є ключовими в системі виробничих відносин. Земля, одночасно як природний ресурс і головний чинник виробництва, має ряд істотних особливостей, які безпосередньо впливають на процес виробництва і на характер відносин.

Земельні відносини необхідно розглядати поза відриву від правового режиму використання землі, який є продуктом реалізації земельної політики в конкретний історичний період, і державного моніторингу реалізації земельних відносин. Державою має бути створена правова база, стимулююча раціональне землекористування і здійснює охорону прав власників, власників і користувачів землі. Поєднання ринкового саморегулювання з державним регулюванням дозволить вирішити багато проблем соціально-екологічного та економічного характеру.

В основі земельних відносин лежить теорія земельної ренти. Становлення рентних відносин відбувалося еволюційним шляхом протягом декількох

століть. Багато принципів рентних відносин, сформульовані в класичній теорії, є актуальними і в даний час, деякі - зазнали змін.

В сучасній Україні немає єдиної точки зору з питань вилучення земельної ренти, використання механізму ренти для вирівнювання умов господарювання, економічної оцінки землі на основі рентного доходу. Ренту, отримувану від використання землі, необхідно використовувати для розподілу в інтересах усього суспільства з метою вирішення суспільних проблем (головна з яких в землеробстві - підвищення ґрунтової родючості). Рентні відносини, таким чином, пов'язані з концепцією раціоналізації землекористування.

Джерелом фінансування процесу відтворення ґрунтової родючості може служити фонд рентних платежів. Він утворюється з різниці в диференціальному доході між кращими і середніми землями (нульовий рівень ренти), інвестується на часткове відшкодування витрат суб'єктам, господарюючим на гірших землях, і на поліпшення родючості.

Земельні відносини відрізняються рухливістю своєї організаційної та змістовної структури. Причому, процес зміни земельних відносин в Україні в 90-ті роки минулого століття, можна охарактеризувати як стрибкоподібний. Це позначилося на сучасних тенденціях аграрного землекористування. Україна скоротила обсяги виробництва продовольства, збільшилася площа невживаної ріллі, рівень імпорту продовольства становить понад 50%.

Стратегія реформування та перелік стратегічних завдань в умовах початку 90-х років були визначені правильно, однак реалізація їх не була адекватною можливостям і умовам, дії влади виявилися неефективними. Частка дрібнотоварного виробництва на тлі загального спаду обсягів виробництва зросла, однак фермерські та особисті господарства населення не здатні замінити повністю велике товарне виробництво в Україні. В останні роки активно розвиваються інтеграційні процеси [100, с. 264].

Державні органи управляють власністю в масштабах держави за допомогою нормативно-правової бази з удосконалення регулювання розвитку земельних відносин та стимулювання раціонального використання землі на державному, а також регіональному рівнях. Досвід зарубіжних країн свідчить, що право на приватну власність все більше обмежується суспільними інтересами і перетворюється на право отримання доходу.

Приватна власність на землю служить об'єктивною передумовою функціонування земельного ринку. В даний час обіг землі активно здійснюється в основному за рахунок угод з оренди сільськогосподарських земель. Однак, власність первинна, а оренда вторинна. Пріоритетною є довгострокова оренда. У цих питаннях також необхідний чіткий регулюючий механізм дій з боку держави

Оренда поєднує в особі колективного та одноосібного орендаря функції власника та користувача земельної ділянки з правом його власності на результати праці і, поряд з власністю, стає тим інструментом, який, не руйнуючи глибинних основ суспільного ладу, не змінюючи історично сформованого українського укладу життя, може забезпечити формування ефективно господарюючих суб'єктів, створювати умови для реалізації демократичного принципу їх рівності на користування землею. Оренда - це один з важливих напрямків перерозподілу земель та одна з основ взаємодії аграрних господарств між собою, державою та фінансовими інститутами [1, с. 52].

Тому, орендна форма відносини в розвитку земельних відносин в сучасних умовах повинна стати в найближчій перспективі пріоритетною. Практика показує, що чим ширше розвиваються ринкові відносини в українській економіці, тим більше підстав стверджувати, що земельний обіг, і, тим більше, ринок землі повинен перебувати під ефективним державним контролем.

Обіг землі без державного механізму, який його запускає, контролює і регулює, мало ефективний з точки зору загальних і державних інтересів, тобто інтересів суспільства. Особлива роль у земельних відносинах повинна бути відведена законодавчому та нормативно-методичному забезпеченню земельних перетворень.

Треба зазначити, що за реалізацію системи державного регулювання земельних відносин в Україні відповідає Комітет Верховної Ради України з питань аграрної політики та земельних відносин. Структуру Комітету Верховної Ради України з питань аграрної політики та земельних відносин схематично зображено на рис 1.2.

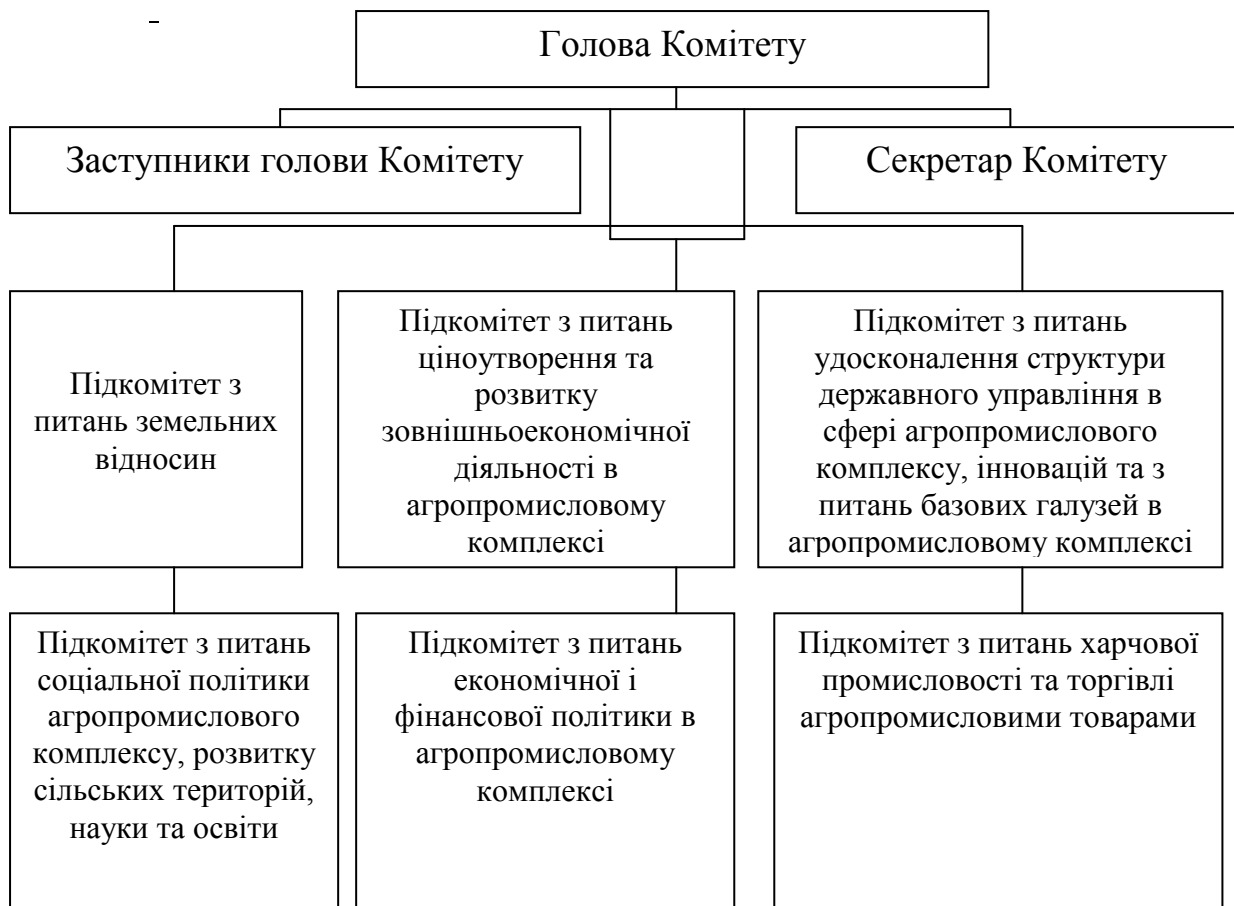


Рис. 1.2. Структура Комітету Верховної Ради України з питань аграрної політики та земельних відносин [114]

Основними предметами відання Комітету є:

- економічна політика в агропромисловому комплексі;

- державне регулювання агропромислового виробництва та прикладних наукових досліджень в аграрній сфері;
- сільськогосподарська кооперація;
- регулювання земельних відносин (крім земельних відносин у межах територій забудови);
- лісове, водне та рибне господарство (додаток А).

В Комітеті Верховної Ради України з питань аграрної політики та земельних відносин працює 6 підкомітетів, а саме:

- з питань земельних відносин;
- з питань удосконалення структури державного управління в сфері агропромислового комплексу та з питань базових галузей в агропромисловому комплексі;
- з питань ціноутворення та розвитку зовнішньоекономічної діяльності в агропромисловому комплексі;
- з питань соціальної політики агропромислового комплексу, розвитку сільських територій, науки та освіти;
- з питань економічної і фінансової політики в агропромисловому комплексі;
- з питань харчової промисловості та торгівлі агропромисловими товарами [114].

У сукупності ні загальні питання земельних відносин, ні, особливо, питання державного регулювання цих відносин, ні, тим більше, питання їх ефективності на сьогодні не можуть претендувати на виключну завершеність у зв'язку з наявністю низки невирішених аспектів загальної проблеми як на теоретичному, так і на практичному рівні.

Реалізацію системи державного регулювання земельних відносин в Україні доцільно здійснювати за його основним напрямом: продовження формування необхідної законодавчої та нормативної бази з питань землекористування і функціонування ринку земель. Вдосконалення

економічного механізму регулювання земельних відносин повинно здійснюватись за рахунок:

- гарантування громадянам і юридичним особам конституційних прав власності на землю, їхньої стабілізації завдяки розвитку законодавства;
- залучення земельних ділянок в економічний обіг і створення цивілізованого ринку земель;
- розвитку орендних земельних відносин;
- запровадження системи державної інвентаризації та реєстрації прав на землю з метою забезпечення гарантій прав власності на землю і користування нею, запобігання укладання невідповідних угод щодо купівлі-продажу землі та іпотечного кредитування;
- удосконалення державного управління земельними відносинами;
- поліпшення цінового регулювання ринкового обороту земельних ділянок;
- удосконалення методики і постійного оновлення нормативної грошової оцінки земель;
- запровадження автоматизованої системи обліку платників земельного податку та плати за оренду землі;
- економічного стимулювання раціонального використання продуктивних угідь й охорони земель;
- дієвого застосування санкцій за порушення чинного законодавства у сфері земельних відносин і землекористування та за дії, що спричинюють погіршення якісного стану і деградацію земель тощо;
- забезпечення вільного доступу громадян і юридичних осіб до землі як головної частини економіки, територіального базису її розвитку;
- належного гарантування державою прав володіння землею;
- створення законодавчих механізмів економічно вигідної переуступки прав на земельні ділянки;

- забезпечення продуктивного землекористування в аграрній сфері та продовольчої безпеки головним чином на власній ресурсній базі [106, с. 3].

У процесі опрацювання питання державного регулювання саме земельних відносин на предмет виявлення найбільш оптимального його варіанта доцільно визначитись із найбільш раціональним типом цього регулювання. Серед інших існуючих підходів щодо вирішення цього питання на увагу заслуговує пропозиція А. Мартина, який виділяє три типи державного регулювання земельних відносин в умовах ринкової економіки:

- «жорсткий», який передбачає застосування адміністративних і фінансово-економічних інструментів - дозволів, обмежень, санкцій, штрафів, ліцензій, заборон тощо;

- «м'який», що ґрунтується на більш ліберальних інструментах типу норм, нормативів, стандартів, регламентів;

- «стимулюючий», у якому має місце переважання ринкових інструментів та створення державою сприятливого економічного середовища для суб'єктів земельних відносин - держзамовлення, дотації, субвенції, податкові та кредитні пільги тощо [81, с. 27].

Очевидно, що кожен із цих типів має свої переваги й недоліки:

- перший із наведених типів державного регулювання земельних відносин є порівняно менш затратний для держави;

- другий із наведених типів потребує певного часу на одержання результатів від застосування цих інструментів;

- третій тип, логічно, є найбільш прийнятним для землевласників та землекористувачів, але найзатратнішим для суспільства.

Регулювання земельних відносин в нашій країні сьогодні є дещо специфічним, через те що це регулювання базується переважно на праві держави втручатись у ці відносини в плані обмеження права власності власника

землі в частині володіння, використання та розпорядження об'єктами цієї власності або в частині визначення процедури реалізації цього права, тобто має фактично виражений адміністративний характер. Це свідчить саме про те, що період становлення земельних відносин та їх державного регулювання характеризується створенням не ринкового, а саме адміністративного варіанта регулювання, що не пов'язується із ринковими умовами розвитку господарювання на сучасному інноваційному етапі.

Сьогодні переважна частина земельного фонду є майже недоступною для реалізації легального ринкового обігу і спричинює відірваність землі, як головного чинника виробництва в сільському господарстві від розвитку підприємництва, головним призначенням якого є ефективне використання землі, а обмеженість існуючих прав власника землі спричинює його низьку зацікавленість в наступних наслідках використання.

В процесі реалізації системи державного регулювання земельних відносин в Україні має місце підміна економічної відповідальності власника землі його адміністративною відповідальністю під контролем державних органів, яку можна вважати певним визначальним чинником командно-адміністративної (неефективної і безперспективної) системи економічних взаємовідносин та їх регулювання, у той час коли в умовах ринкових земельних відносин вказані вимоги логічно повинні би мати чисто рекомендаційний характер для власників земельних ділянок.

Основним сучасним напрямом удосконалення системи державного регулювання земельних відносин шляхом створення необхідного та відповідного нормативно-правового забезпечення повинна бути зміна якості цього забезпечення в сторону створення основи для використання вказаних обмежень прав власності стосовно не власників земельних ділянок, а порушників зазначеного права в різних аспектах, бо існуюча сьогодні практика

в обмеженнях прав породжує «домінування неринкових або квазіринкових механізмів доступу до землі» [105, с. 300].

Різниця у правовому забезпеченні державного регулювання земельних відносин у більшості країн світу та в Україні полягає в тому, що в цих країнах існуючі обмеження на ринкові трансакції зі земельними ділянками передбачають збереження свободи власника у використанні землі та у здійсненні обміну прав на неї, що створює можливості для загального ринкового шляху доступу до головного ресурсу сільськогосподарського виробництва.

В Україні сенс удосконалення земельних відносин полягає у розробці заходів щодо послаблення існуючих обмежень і заборон на використання землі та трансакції з нею, що є вимушеним напрямом, замість того, щоб формувати реальне правове забезпечення можливостей реалізації права власності, відповідних до існуючих суспільно-економічних умов та з урахуванням найближчих перспектив їх розвитку.

Тобто ефективною система державного регулювання земельних відносин може бути лише в разі, коли вона сприятиме стимулюванню економічної активності власників та користувачів землі і ґрунтуватиметься на застосуванні державою переважно ринкових методів впливу на характер їх поведінки на ринку землі та в процесі її використання. Інакше кажучи, ситуація вимагає створення максимально визначених умов реалізації права власності на землю, за яких ефективність і екологічна безпека землекористування є справою самого власника цієї землі.

Система державного регулювання земельних відносин повинна ґрунтуватись на володінні державними органами інструментами регулювання окремих сфер обміну переваг власності на землю на переваги власності на ті чи інші ресурси (наприклад, що найчастіше відбувається - на фінансові активи). Як основні інструменти вдосконалення економічного механізму

державного регулювання земельних відносин в Україні доцільно застосовувати такі:

- оптимізація ціноутворення на первинному ринку земель згідно з експертною оцінкою земельної ділянки на основі нормативно-правових засад її проведення відповідним коригуванням на ринкову ціну цієї ділянки в певний момент;

- реалізація принципу платності землекористування та землеволодіння шляхом їх оподаткування на основі здійснення в країні масової оцінки земельних ділянок з урахуванням результатів моніторингу ринку земель;

- удосконалення методики компенсації втрат сільськогосподарських виробників від зміни цільового призначення земельних ділянок, збитків землевласників та землекористувачів при вилученні земельних ділянок і знімання плати за земельний сервітут;

- коригування системи штрафів за порушення земельного законодавства та переорієнтація відшкодування збитків шляхом їх компенсації землевласникам та землекористувачам на відшкодування шкоди за вчинене правопорушення за результатами державного контролю за використанням та охороною земель, за псування земель, за знищення чи пошкодження меліоративних споруд, за відхилення від землеустрою, за ухиляння від боротьби з бур'янами, а також через доповнення існуючого порядку запровадженням обов'язкового страхування відповідальності за не проведення рекультивації земель для землепорушувачів;

- консолідація коштів та розробка комплексного нормативно-правового забезпечення для реалізації стимулюючої функції регуляторів земельних відносин;

- впорядкування системи платних послуг державних органів, пов'язаних із земельними відносинами та земельними ресурсами,

та диференціація ставок державного мита відповідно до термінів здійснення ринкових операцій із земельними ділянками на вторинному земельному ринку;

- відновлення здійснення 30% відрахувань від суми сплати за землю з метою формування фінансової бази для забезпечення раціонального використання земель та їх охорони і диверсифікація асортименту напрямів цільового використання коштів, що надходять від відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва, а також розширення практики розміщення цих коштів на банківських депозитах з використанням одержуваних від цього відсотків для поповнення місцевих бюджетів;

- удосконалення інституційного забезпечення реалізації використання інструментів державного регулювання земельних відносин створенням Державного аграрного банку та Державного фонду охорони земель як складової частини Державного бюджету України.

Важливе значення у вирішенні проблеми державного регулювання земельних відносин має впорядкування його інституційного забезпечення. Щодо цього корисним може бути досвід, наприклад, Швеції та Польщі. В обох випадках у країнах функціонують суб'єкти ринкових земельних відносин, призначені для управління громадськими землями в ринкових умовах. Специфікою діяльності цих організацій є те, що вони відділені від органів державного управління загальної компетенції і від органів місцевого самоврядування. Такі органи в стані здійснювати сприяння не лише у консолідації земельних ділянок шляхом їх викупу у неефективних господарів і передачі завдяки продажу чи оренді у більш раціональні руки, а й проводити постійний моніторинг за станом земельних ділянок у процесі їх експлуатації.

У сферу регулятивних дій держави щодо впорядкування земельних відносин об'єктивно входять заходи щодо викупу чи вилучення земельних

ділянок у зв'язку із суспільними потребами, що, звичайно, спричинює певні втрати для окремих учасників земельних відносин.

Удосконалення реалізації системи державного регулювання земельних відносин є об'єктивно необхідним хоча б з позицій виявлення та встановлення реального кількісного обліку земельних угідь, оскільки процеси трансформації землекористування в Україні відбувались в умовах відсутності дійсної картографічної основи, особливо її географічної компоненти, що не сприяло здебільшого встановленню точних меж земельних ділянок, внаслідок чого був втрачений контроль держави за їх кількістю, якістю і правовим статусом, а це спричинило погіршення якості державного регулювання земельних відносин як у цілому, так і на місцях, а також сприяло розвитку корупційних явищ у сфері цих відносин.

Так ситуація вимагає негайного проведення скрупульозної земельно-кадастрової інвентаризації земель, оскільки обіг земель у країні набуває все більших темпів навіть в умовах існуючих обмежень і заборон.

Обов'язковим напрямом реалізації системи державного регулювання земельних відносин повинна стати активізація участі територіальних підрозділів Антимонопольного комітету України у регулюванні окремих складових земельних відносин, що здійснюються державними виконавчими органами та органами місцевого самоврядування, а також різними утвореннями монопольного характеру, які займаються діяльністю дозвільного характеру. Це стосується насамперед державного контролю за дотриманням нормативів здійснення грошової оцінки землі та визначення її ринкової вартості як основи здійснення трансакцій купівлі-продажу та формування податкової бази у сфері земельних відносин, а також нормативів формування цін на послуги щодо видачі і реєстрації державних актів на право власності на землю та договорів оренди з метою запобігання

зловживанням та дискримінації в процесі здійснення цих трансакцій та операцій.

Тому, ми пропонуємо удосконалити підхід до реалізації механізмів державного регулювання земельних відносин, що, на відміну від існуючого, враховує інституційні регулятори забезпечення трансформацій в процесі землекористування, серед яких:

- забезпечення умов функціонуючого моніторингу за використанням земельних ресурсів на основі реалізації системи спостережень за станом земель;

- подальше забезпечення екологічної збалансованості розвитку регіонів в системі перерозподілу земельного фонду;

- повне відшкодування збитків за порушення земельного законодавства;

- впорядкування системи надання публічних послуг;

- диференціація ставок державного мита відповідно до термінів здійснення ринкових операцій із земельними ділянками на вторинному земельному ринку.

1.3. Досвід становлення механізмів державного регулювання земельних відносин у зарубіжній практиці

Основними функціями державного регулювання розвитку земельних відносин як складової його управління стосуються: регулювання, стимулювання та оперативного управління. Учені світу погоджуються, що необхідно розумно поєднувати державні і ринкові механізми регулювання земельних відносин, і при цьому головну увагу слід

звертати на створення системи державного управління земельними ресурсами, а контрольований і регульований земельний обіг - це справа похідна [17, с. 121].

Тому основною метою регулювання земельних відносин об'єктивно повинно бути підвищення їх ефективності стосовно задоволення інтересів їх суб'єктів на основі раціоналізації цих відносин.

У жодній зарубіжній країні світу не створено вільного земельного ринку та необмеженого права у приватній власності на землю, а також безконтрольних операцій з розвитку її обігу [15, с. 165].

Таким чином, хоча підвищення рівня ефективності розвитку земельних відносин ґрунтується саме на їх удосконаленні, воно не є самоціллю, а є головним заходом при досягненні органічної єдності, що існує між саморегуляцією ринку та державним регулюванням економіки у галузі землекористування з забезпеченням рівноваги в економічному, екологічному та соціальному напрямку розвитку з метою підвищення рівня та якості життя сільського населення, а також забезпечення потрібного рівня продовольчої безпеки в країні.

В деяких країнах світу державна підтримка розвитку інституту приватної власності на землю, а також сприяння своєчасному формуванню ефективного власника землі є дуже важливою умовою в подальшому становленні земельних відносин. Для забезпечення ефективного землекористування в країнах існує система певного контролю та нагляду. Необхідністю сьогодні є встановлення певних меж державного втручання до упорядкування відносин власності на землю. Заслуговує уваги деяке занепокоєння фахівців галузі державного управління, що сьогодні формування сучасних системних підходів державного

управління земельними ресурсами потребує нової регуляторної державної політики.

Питанням удосконалення земельних відносин, їх державного регулювання завжди приділялось достатньо уваги, тому що недооцінити важливість розвитку земельних відносин в економічній, соціальній та екологічній сферах було б неправильно. Спрямованість на аграрну складову нашої країни, а також відповідний аграрний потенціал потребує постійної пильної уваги науковців різних сфер. Тому, в роботі перед нами ставиться завдання обґрунтувати напрями державного регулювання земельних відносин у зарубіжній та вітчизняній практиці.

У процесі реформування земельних відносин Україна постала перед значними труднощами соціального та інституціонального характеру. Сьогодні Україна є одним з рекордсменів світу за тривалістю періоду земельної реформи. Для розв'язання існуючих протиріч, що виникли у системі сучасних земельних відносин, корисним є вивчення досвіду державного регулювання земельних відносин у зарубіжних країнах та його адаптація до існуючих вітчизняних реалій, що дасть змогу дати прогноз розвитку земельних відносин, а також уникнути небажаних наслідків у процесі їх подальшого реформування [33, с. 83].

Перехід до ринкових відносин та реорганізація адміністративної системи в більшості постсоціалістичних країн дозволили здійснити повне роздержавлення земель, провести їх своєчасну приватизацію, встановити пріоритет виробничих приватних структур та інтересів, створити сучасні економічні структури на основі ринкових механізмів. Разом з виникненням селянських приватних землеволодінь, в більшості зазначених країн зберігаються великі підприємства, що піддалися правовій та організаційній трансформації, а також займаються

сучасним інтенсивним високотехнологічним виробництвом. При цьому землі саме державних підприємств не тільки паювались, а й передавались шляхом оренди, за умови збереження цілісності існуючого базису виробництва.

В минулому столітті реформи деяких країн здійснювались шляхом глибоких, а також еволюційних дуже поступових змін на основі революційного порівняльного перерозподілу всіх земель. Аграрні перетворення і розвиток земельних відносин у Південній Кореї, Китаї, Білорусії та країнах Прибалтики були проведені за допомогою виваженої регуляторної політики держави, планово і теоретично обґрунтованим напрямом поетапного переходу до існуючих ринкових відносин [20, с. 94]. Вільний ринок землі не в змозі функціонувати в жодній країні, тому що в більшості країн існує мораторій на продаж землі саме іноземцям.

В деяких країнах з метою ведення боротьби зі спекуляцією земельними ресурсами обмежено право на вільне розпорядження землею на основі введення обов'язкового використання землі для розвитку сільського господарства впродовж певного, встановленого законом періоду.

В більшості західних країн, що розташовані в Центральній та Східній Європі також заборонено продавати землю іноземцям. В недалекому майбутньому, за умови вступу України до ЄС, держава обов'язково повинна регулювати доступ фірм іноземців до ринку землі нашої країни. В цьому випадку важливо використовувати досвід країн Східної Європи.

Основою сучасної земельної політики в Німеччині є федеральний акт із використання землі, на основі якого прийняті відповідні нормативні акти у кожній із земель держави [77, с. 132]. Законодавство передбачає дотримання співвідношення між земельними площами й поголів'ям

тварин, які на них вирощують, що зумовлено потребами дотримання екологічного балансу на територіях. Загалом тут сільське господарство розглядають як один з основних чинників екологічної безпеки країни.

Детальний план земель та їх використання відповідно до їхнього цільового призначення складають в Нідерландах, де для кожного виду землекористування передбачено окремий вид діяльності зі заборонаю займатися будь-якими іншими, крім визначених.

Вирішення питання належної відповідності земельних відносин рівню існуючого розвитку продуктивних сил в суспільстві залежить від цілеспрямованої та ефективної регуляторної політики держави в питаннях ведення державного земельного кадастру, особливо їх оцінки, як законного базису формування державного бюджету. Капіталізація земельних відносин, залучення іпотеки, оцінка земель, введення вартості землі, як основного активу балансу підприємства, докорінно змінили ситуацію в економіці Європейських країн, Китаю та Японії [136, с. 76].

При цьому офіційно держава підтримує державну й колективну власність у сільському господарстві й заперечує будь-яку можливу еволюцію в напрямі приватної власності на землю і приватнопідприємницьку діяльність у сільському господарстві. Успіх у земельних перетвореннях Китаю пов'язаний не із забезпеченням порівняльного перерозподілу земель, а зі створенням можливостей для їх обігу з метою формування оптимальних за розмірами земельних ділянок та їхнього ефективного використання [15, с. 167].

Франція - перший за величиною сільськогосподарський товаровиробник Європейського Союзу. Її сільськогосподарська продукція складає більше 23% продукції ЄС. Вона - перший в ЄС виробник великої рогатої худоби, птиці та молока (25-30%).

Слід враховувати також негативні наслідки земельних реформ у країнах Центральної Європи, що впливають на земельні відносини та ефективність використання земель, що були залучені у сільськогосподарський обіг. Насамперед, це фрагментація, та подрібнення земельних масивів, зумовлені процесами приватизації. Більшість нових власників не мають належної базової освіти, та не є професійними фермерами.

Серед найбільш суттєвих недоліків треба виділити відсутність належного механізму застави земель за іпотечними кредитами. Існуючі диспропорції зумовлені відсутністю достатньої кількості фінансових ресурсів, а юридичні особи та іноземці позбавлені права купувати сільськогосподарські землі. Країна таким чином законодавчо намагається захистити місцевих фермерів, до тих пір поки умови не стабілізуються. Законодавчі обмеження зрозумілі, але правові умови та відсутність іпотеки земель призводять до зниження рівня продуктивності сільськогосподарських угідь, а також неефективності ринку земель сільськогосподарського призначення.

У Великій Британії формально практично вся земля належить сааме королівській родині, але в той же час права на володіння нею вільно продаються, що дає можливість використовувати її більш ефективно. Водночас змінити цільове використання землі в таких умовах дуже складно. Власники землі не мають повноважень продавати її іноземним особам [43, с. 103].

Завдяки активному державному регулюванню зазначеного процесу сільські мешканці купували земельні ділянки за ціною, яка була нижчою ніж ринкова, маючи змогу при цьому здійснювати оплату за неї на основі банківських кредитів, що надавалися навіть на 30 років. Відсоткова ставка за наданням таких кредитів не перевищувала розмір 3,5% на рік.

В Ізраїлі вся земля належить державі, а її використання перебуває під суворим контролем державної влади [77, с. 137].

Дещо своєрідний характер мають земельні відносини та напрями їх регулювання у США. Історію земельних відносин у цій країні можна розділити на два етапи: у першому столітті існування країни основний напрям державного регулювання цих відносин був спрямований на розширення приватної на землю; наступний етап формування земельних відносин характеризується обмеженням площ землі у приватній власності, викупом їх державою та посиленням контролю за її станом і використанням у приватній власності. Сьогодні 40% земельного фонду США належить федеральному уряду, але орних земель у власності федерального уряду немає [136, с. 78].

Як організаційна форма земельних відносин у країнах Західної Європи поширена оренда сільськогосподарських земель. У Бельгії в оренді перебуває понад 70, а у Німеччині та Франції - понад 60% землі, у Нідерландах - 35%. У середньому в країнах Євросоюзу в оренді використовують 40% сільськогосподарських угідь, оскільки орендувати землю тут вигідніше, ніж купувати (на одиницю площі власної землі орендар орендує удвічі більше) [15, с. 165].

Хоча серед розвинутих країн є й такі, де рівень орендних відносин не має такого високого розвитку щодо кількості сільськогосподарських угідь у такій формі використання. Наприклад, у Канаді - лише 30, в Японії - 20, у Новій Зеландії - 14, в Австралії та Аргентині - 5% [20, с. 95].

У цих країнах переважає приватна та державна власність на землю, порівняно з її орендою. Наприклад, 65% площ сільськогосподарських угідь у Нідерландах - у власності держави, яка і є основним орендодавцем. При цьому відмінна риса орендних відносин у цій країні - найпривабливіша довгострокова оренда землі - навіть на 99 років (як і в Ізраїлі). Із орендованих 35% землі 20% орендують у держави, 15% - у приватних власників.

Найбільша ділянка землі (ферма) у Нідерландах, що орендується, становить 3000 га, її орендують у приватної інвестиційної компанії. Землі в цій країні здають в оренду тільки професійним фермерам, які довели, що можуть вести господарство без обмежень у віці, причому орендовану землю можна передавати сину або доньці [24, с. 174].

Водночас у різних країнах орендні відносини мають відмінності в їх реалізації. Наприклад, у Франції землевласник може одержати назад свою землю після закінчення терміну договору оренди лише у разі декларування ним намірів щодо того, що він сам займатиметься фермерством. Інакше договір між землевласником та орендарем продовжується автоматично на період усього часу, протягом якого орендар вестиме на цій землі сільськогосподарське виробництво. Мінімальний термін оренди тут раніше був установлений дев'ять років, а три десятиріччя тому його продовжили до 18 і 25 років [43, с. 105].

У Німеччині операція продовження терміну дії договору оренди також здійснюється автоматично, але лише на один рік, однак, якщо землевласник економічно доведе, що скорочення терміну дії договору оренди завдасть йому матеріальної шкоди, цей договір є чинним після закінчення терміну й надалі. Отже, у зазначених випадках законодавство стоїть на захисті прав та інтересів переважно орендаря. У таких країнах, як Англія, Швеція, Італія, такого захисту орендар не має, за винятком Англії, де повну сільськогосподарську оренду можна успадковувати. Вочевидь це значною мірою пов'язано з тим, що найпоширенішою орендною формою земельних відносин в Англії є довгострокова, але при цьому тут забезпечується досить ефективне державне регулювання таких відносин [77, с. 135].

Мінімальні терміни оренди в різних країнах законодавство регламентує по-різному: у Нідерландах та Італії - 6 і 12 років; у Люксембургу - 6 і 9 років; Франції - 9, 18, 25 років і - до закінчення трудової діяльності; у Швеції - 10;

Бельгії - 9-18 років; у Португалії (за використання найманої праці) - 10 років [136, с. 76].

Розмір орендної плати в різних європейських країнах також різний: від 20 євро за 1 га у Литві до майже 400 євро - в Італії. У країнах Східної Європи цей показник коливається на рівні 20-25 євро, Західної - 129 (Швеція), 261 (Німеччина). Коливається він і щодо якості та цільового призначення сільськогосподарських земель. Наприклад, оренда 1 га орної землі коштує понад 320 євро, пасовищ - 230 євро [15, с. 165].

Загалом земельні відносини розвинутих в економічному аспекті країн здійснюються сьогодні в умовах розвинутого земельного ринку, який є реальною формою вираження цих відносин. Він охоплює практично всі операції із землею або принаймні стосується їх (як оренди, так і обміну земельних ділянок, особливо щодо купівлі-продажу землі). При цьому здійснення ринкових трансакцій із землею щодо купівлі-продажу земельних ділянок практично означає купівлю-продаж прав власності на ці ділянки, прав на користування ними або прав власності та користування одночасно.

Позитивною рисою законодавства, яке регулює земельні ринкові відносини у США та в деяких інших країнах (Німеччині, Бельгії, Франції й Іспанії), є те, що воно допускає можливість примусового вилучення ділянок землі, якщо їх використовують неефективно, і передання відповідно тим господарям і господарствам, які господарюють грамотно та ефективно.

Перевагою зарубіжного земельного законодавства є також його орієнтація на дотримання вимог щодо збереження родючості ґрунтів за будь-якої організаційної форми земельних відносин. В Україні ж таких механізмів (ані правового, ані економічного характеру), які б спонукали землекористувачів до дотримання вимог сівозміни, наразі не існує, як не існує їх практично щодо бережливого й раціонального в

екологічному аспекті використання земельних фондів та відтворення родючості ґрунтів.

У Чехії, Польщі, Угорщині та Болгарії створено спеціалізовані фонди, що викупувають дрібні ділянки сільськогосподарських угідь і вже консолідовані земельні масиви надають в оренду великим ефективним товаровиробникам, що, звичайно, зменшує організаційні витрати на оренду землі й на обробіток консолідованих масивів порівняно з роздрібненими ділянками [20, с. 95].

У Польщі такими трансакціями займається Агентство сільськогосподарської власності державної скарбниці, в яке трансформувався Державний земельний фонд і яке викупує в індивідуальних господарств землю та нерухомість й продає перспективним власникам [43, с. 105].

У Болгарії одержати землю іноземці можуть лише у спадок, оскільки право власності на неї в цій країні на них не поширюється, так само, як і на юридичних осіб, у яких частка закордонного капіталу вища, ніж 50% [77, с. 135].

Дещо протилежний болгарським реформам характер мали земельні реформи в Албанії, де сільськогосподарські кооперативи протягом половини 1991 року були повністю ліквідовані й безкоштовно приватизовані через їх розділення колишнім членам цих кооперативів пропорційно до кількості членів їхніх сімей, унаслідок чого сільське господарство Албанії на сьогодні характеризується високим рівнем роздробленості - середня площа господарства становить 1,2-1,4 га, що заважає ефективному використанню землі й зумовлює необхідність укрупнення сільськогосподарських підприємств і концентрації земельних масивів. Але з 90-х років XX ст. вільна торгівля землею тут заборонена.

Немає обмежень на придбання землі іноземцями у Швейцарії та Німеччині, хоча в останній з цим існують певні труднощі, оскільки орган, що видає на це дозвіл, може його не надати, якщо така дія суперечить заходам щодо вдосконалення аграрної структури або з інших мотивів. Тому в цій країні іноземці володіють відносно незначною часткою земель. У Франції такі обмеження стосуються лише землі, зайнятої виноградниками, оскільки вони вважаються тут частиною національного багатства, або в разі, якщо така трансакція супроводжується сумою в понад 250 млн. франків.

У США іноземцям дозволяють мати землю у приватній власності, але у 28 штатах на володіння нею іноземними громадянами накладено незначні обмеження, і, як правило, іноземні громадяни набувають у власність сільськогосподарські землі у штатах, відомих також як зони відпочинку [136, с. 80].

У Новій Зеландії дозвіл на купівлю або навіть оренду іноземцями ділянки землі площею понад 2 га може надати лише спеціальний трибунал з охорони землі, але таке рішення потребує його детального обґрунтування у кожному конкретному випадку.

Канада стосовно власності на землю іноземців має дещо жорсткіші регулювання, які здійснюються на рівні провінцій країни. Таким чином обмежується площа таких земельних ділянок - не більше ніж 8 га сільськогосподарських угідь. На іноземців також не поширюються умови пільгового кредитування на купівлю землі.

Загалом участь іноземців у земельних відносинах країни, по-перше, має позитивне значення; по-друге, розмір цієї участі в кожній країні абсолютно підлягає регулюванню з боку держави; по-третє, в Україні участь іноземного капіталу в сільському господарстві через набуття земельних ділянок або їх оренду, в принципі, можна оцінювати як явище позитивне, спроможне збільшити обсяг інвестицій у цю галузь економіки, а саму участь, за прикладом

інших країн, можна раціонально обмежити державним регулюванням. Заперечувати останню тезу сьогодні можуть лише потенційні вітчизняні набувачі, що мають інтенції придбати землю після відміни мораторію на її продаж за щонайнижчими цінами в умовах низької конкуренції у разі відсутності іноземців на внутрішньому земельному ринку.

Практично всі землі можна продавати у Вірменії, Грузії, Азербайджані, Молдові, а в Казахстані й Таджикистані дозволено лише оренду - торгувати земельними ділянками тут не можна, як не дозволено це іноземцям та юридичним особам в Естонії, Угорщині та Латвії, тоді як у Білорусі, Туркменістані та Узбекистані не можна відчужувати не лише земельні ділянки, а й права користування ними. Очевидно, специфіка ринку земель у цих країнах зумовлена загальним ставленням тут до приватної власності на землю [15, с. 166].

Крім того, до інших обмежувальних моментів у земельних відносинах у зазначених країнах належать: встановлення граничних розмірів земельних ділянок, що можуть концентруватися в руках одного власника; загальне державне планування використання сільськогосподарських земель; дотримання обов'язковості здійснення раціонального землеустрою; зонування земельних територій країни і визначення цільового призначення землі за зонами в окремих регіонах; забезпечення збереження цілісності земельних масивів і недопускання їх дроблення; здійснення контролю за дотриманням цільового призначення певної земельної ділянки та підтриманням рівня її родючості.

Звичайно, не можна бездумно копіювати закордонний досвід, застосовуючи його в наших умовах. Приклад цього - економічно необґрунтована спроба впровадити в Україні масове фермерство на кшталт американського. Звісно, приватний фермер, як і кожен інший виробник сільськогосподарської продукції, має право на існування й

функціонування. Але для цього потрібні відповідні умови, як і для кожного іншого явища, не лише економічного характеру. Оскільки ж таких умов реально не було створено, на сьогодні фермерство у нас не відіграє тієї ролі, як було передбачено, що, знову ж таки, значною мірою вплинуло на низький рівень використання землі у сільському господарстві.

З іншого боку, нелогічно й взагалі неправильно не помічати існуючого закордонного досвіду, доцільно його пізнавати й використовувати, адаптуючи до локальних умов.

Досвід розвитку земельних відносин у країнах світу загалом є позитивним орієнтиром для України у створенні системи державного регулювання цього процесу й одержання можливості уникнення помилок цих країн у його реалізації. Досвід та практика зарубіжних країн в напрямку державного регулювання земельних відносин потрібні бути використані впродовж вдосконалення напрямів державного регулювання земельних відносин в Україні у найближчій перспективі.

Сьогодні в Україні реформуванням земельних відносин займається Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. Реформування земельних відносин в Україні здійснюється понад два десятиліття, протягом яких воно пройшло кілька етапів.

Головним завданням земельної реформи в Україні є забезпечення продовольчої безпеки держави, підвищення продуктивності виробництва сільськогосподарської продукції. З цією метою:

- здійснено ліквідацію монополії державної власності на землю;
- проведено роздержавлення і приватизацію земель сільськогосподарського та іншого призначення;

- створено нормативно-правові передумови для розвитку різних форм господарювання на землі.

Протягом останніх років реалізація земельної реформи активізувалася. Набув свого розвитку ринок земель несільськогосподарського призначення, запроваджено та забезпечується функціонування системи Державного земельного кадастру.

Крім того, особлива увага приділяється формуванню та реалізації державної політики у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності, створенню та розвитку національної інфраструктури геопросторових даних.

З прийняттям Земельного кодексу України від 25.10.2001 року у розвиток його положень прийнято понад 70 законів, які регулюють земельні відносини в сфері використання та охорони земель та є базовими для формування ринку земель як несільськогосподарського, так і сільськогосподарського призначення. Крім того, прийнято цілий спектр підзаконних та відомчих нормативно-правових актів, спрямованих на регулювання та розвиток земельних відносин та завершення земельної реформи [18, с. 82].

Крім того, результати аналізу практики господарювання в інших країнах дозволяють дійти висновку, що в чистому вигляді жоден із цих типів не застосовується - найкращим є варіант, за якого має місце комбінація різних типів регулювання, але пріоритет доцільно надавати саме методам ринкового (економічного), а не адміністративного регулювання, у чому можна з А. Мартином до кінця не погодитись, оскільки абсолютизувати ринкові методи також не можна - може мати місце ситуація, коли виправити її можливо лише завдяки застосуванню «жорсткого» типу регулювання земельних відносин.

Тому, з метою удосконалення наведеної класифікації типів державного регулювання, є підстави ввести в неї ще один тип цього регулювання –

«комбіновано-динамічний», який передбачає застосування комбінації інструментів із наведених вище типів залежно від конкретної ситуації в державі та у земельних відносинах [23, с. 29].

Разом з тим, продовжується формування нормативної бази, спрямованої, зокрема, на регламентацію ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення, побудови національної інфраструктури геопросторових даних, забезпечення функціонування системи Державного земельного кадастру, вдосконалення землеустрою та методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення тощо.

Еволюція земельних відносин у різних країнах світу відбувається по-різному, що зумовлено різницею в історичних шляхах розвитку економіки загалом, у рівнях економічного та соціального розвитку, у структурі земельних угідь та в низці інших чинників.

Аналіз такого досвіду дає змогу дійти висновку про те, що успіх процесу удосконалення земельних відносин залежить від рівня їх наукової обґрунтованості, ступеня виваженості державного регулювання та узгодження інтересів учасників трансформацій і земельно-ринкових трансакцій. Проблема полягає в необхідності вивчення та адекватного сприйняття зарубіжного досвіду вдосконалення земельних відносин та можливостей його застосування в Україні.

Враховуючи розглянутий зарубіжний досвід проведення земельних реформ, необхідно зазначити, що сьогодні найбільш ефективно вирішення проблеми раціонального використання земель неможливе без послідовної та виваженої політики держави в земельній сфері.

Для найближчого отримання позитивного результату треба застосовувати гнучку систему економічних, а також адміністративних методів впливу на землекористувачів та власників землі, тим самим стимулюючи їх до найбільш раціонального використання та охорони земель.

Необхідною вимогою сьогодні є розробка належної концепції удосконалення державного регулювання на довготермінову перспективу (обов'язково з конкретизацією етапів та уточнення термінів виконання), систематизація існуючої нормативно-законодавчої бази та своєчасне намагання сільськогосподарських виробників сприяти бажанню держави допомагати, а також захищати їх інтереси. Саме відсутність державного регулювання у комплексі з реформуванням ринку виявило значні протиріччя у розвитку земельних відносин.

Тому для вирішення визначених проблем необхідним та першочерговим є:

- встановлення більш реальних термінів, а також виділення коштів для доречного розмежування державної та комунальної власності громад;

- забезпечення рівних можливостей розвитку на селі всіх існуючих господарських укладів, розвинута конкуренція між виробниками товарів;

- популяризація державних замовлень, також дотацій на сільськогосподарське виробництво продукції, що дасть можливість своєчасного дотримання сівозмін і підвищення родючості ґрунтів;

- захист інтересів сільських мешканців у період неврожаю, банкрутства сільськогосподарських підприємств, стихійних лих, тощо;

- розбудувати інфраструктуру земельного обігу та створити державний фонд земель та Державний (національний) земельний банк, спочатку як державні фінансові установи, а потім вже як відкриті акціонерні товариства;

- приєднатися до існуючих іноземних інформаційних мереж з обґрунтування питань розвитку земельних відносин;
- здійснити аналіз ситуації та розробити стратегію розвитку земельних відносин.

Висновки до розділу 1

1. Визначено, що складність системи земельних відносин обумовлена не тільки складом їх елементів, але і їх високою динамічністю. Державне регулювання земельних відносин (пряме та непряме) постійно вдосконалюється під впливом вимог ринкових відносин (саморегулювання земельних відносин), для чого є необхідним постійне функціонування робочого органу, що регулює розвиток земельних відносин окремих суб'єктів та координує їх дії, а також постійно має законодавчу ініціативу виконавчих органів щодо коригування чинних законів, а також нормативних актів.

Земельні відносини функціонують під впливом економічних, ідеологічних і політичних принципів, що обумовлюють державний устрій країни, визначають вигляд соціально-політичної системи суспільства, а по своїй сутності представляють сукупність правових, економічних, соціальних, природно-ресурсних та екологічних відносин, що виникають між суспільством і його членами в процесі використання земельних ресурсів та управління ними. Правовий режим використання землі зумовлює розвиток всієї системи земельних відносин. Сам же правовий режим - продукт реалізації земельної політики, в свою чергу є похідною від загальної

соціально-економічної політики країни конкретного історичного періоду.

2. Ефективність державного регулювання земельних відносин визначається характером функціонування об'єктивних суперечностей та механізмів їх розв'язання. Основною суперечністю земельних відносин в Україні є суперечність між природою функціонування землі та формами її використання людиною. Забезпечення достатньої ефективності державного регулювання функціонування земельних відносин зумовлює необхідність розглядати їх, як об'єкт державного управління, у якому держава повинна діяти відповідно до свідомого характеру впливу на земельні відносини: формулювати суперечності; конкретизувати ризики; розробляти механізми управління ризиками.

Під поняттям державне регулювання земельних відносин запропоновано розуміти діяльність держави, що спрямована на створення та забезпечення функціонування системи земельних відносин, яка дає змогу забезпечити високий рівень екологічних й соціальних умов життя населення, розвиток ефективної підприємницької діяльності, створення умов збереження та відновлення властивостей землі, перерозподіл фінансових надходжень до бюджетів всіх рівнів.

3. Зазначено, що в процесі реалізації системи державного регулювання земельних відносин в Україні має місце підміна економічної відповідальності власника землі його адміністративною відповідальністю під контролем державних органів, яку можна вважати певним визначальним чинником командно-адміністративної (неефективної і безперспективної) системи економічних взаємовідносин та їх регулювання, у той час коли в умовах ринкових земельних відносин вказані вимоги логічно повинні би мати чисто рекомендаційний характер для власників земельних ділянок. Система державного регулювання земельних відносин повинна ґрунтуватись на

володінні державними органами інструментами регулювання окремих сфер обміну переваг власності на землю на переваги власності на ті чи інші ресурси (наприклад, що найчастіше відбувається - на фінансові активи).

Як основні інструменти вдосконалення економічного механізму державного регулювання земельних відносин в Україні доцільно застосовувати такі: оптимізація ціноутворення на первинному ринку земель згідно з експертною оцінкою земельної ділянки на основі нормативно-правових засад її проведення відповідним коригуванням на ринкову ціну цієї ділянки в певний момент; реалізація принципу платності землекористування та землеволодіння шляхом їх оподаткування на основі здійснення в країні масової оцінки земельних ділянок з урахуванням результатів моніторингу ринку земель; консолідація коштів та розробка комплектного нормативно-правового забезпечення для реалізації стимулюючої функції регуляторів земельних відносин.

4. Удосконалено підхід до реалізації механізмів державного регулювання земельних відносин, що враховує інституційні регулятори забезпечення трансформацій в процесі землекористування, а саме: забезпечення умов здійснення моніторингу за використанням земельних ресурсів на основі реалізації системи спостережень за станом земель; подальше забезпечення екологічної збалансованості розвитку регіонів в системі перерозподілу земельного фонду; впорядкування системи надання публічних послуг; удосконалення методики компенсації втрат сільськогосподарських виробників від зміни цільового призначення земельних ділянок, збитків землевласників та землекористувачів при вилученні земельних ділянок і знімання плати за земельний сервітут; коригування системи штрафів за порушення земельного законодавства та переорієнтація відшкодування збитків шляхом їх компенсації

землевласникам та землекористувачам на відшкодування шкоди за вчинене правопорушення за результатами державного контролю за використанням та охороною земель; консолідація коштів та розробка комплексного нормативно-правового забезпечення для реалізації стимулюючої функції регуляторів земельних відносин; диференціація ставок державного мита відповідно до термінів здійснення ринкових операцій із земельними ділянками на вторинному земельному ринку.

5. Обґрунтовано, що в деяких країнах світу державна підтримка розвитку інституту приватної власності на землю, а також сприяння своєчасному формуванню ефективного власника землі є дуже важливою умовою в подальшому становленні земельних відносин. Для забезпечення ефективного землекористування в країнах існує система певного контролю та нагляду. Необхідністю сьогодні є встановлення певних меж державного втручання до упорядкування відносин власності на землю. Заслужує уваги деяке занепокоєння фахівців галузі державного управління, що сьогодні формування сучасних системних підходів державного управління земельними ресурсами потребує нової регуляторної державної політики.

Еволюція земельних відносин у різних країнах світу відбувається по-різному, що зумовлено різницею в історичних шляхах розвитку економіки загалом, у рівнях економічного та соціального розвитку, у структурі земельних угідь та в низці інших чинників. Аналіз такого досвіду дає змогу дійти висновку про те, що успіх процесу удосконалення земельних відносин залежить від рівня їх наукової обґрунтованості, ступеня виваженості державного регулювання та узгодження інтересів учасників трансформацій і земельно-ринкових трансакцій. Проблема полягає в необхідності вивчення та адекватного сприйняття

зарубіжного досвіду вдосконалення земельних відносин та можливостей його застосування в Україні.

6. Враховуючи розглянутий зарубіжний досвід проведення земельних реформ, необхідно зазначити, що сьогодні найбільш ефективно вирішення проблеми раціонального використання земель неможливе без послідовної та виваженої політики держави в земельній сфері. Для найближчого отримання позитивного результату треба застосовувати гнучку систему економічних, а також адміністративних методів впливу на землекористувачів та власників землі, тим самим стимулюючи їх до найбільш раціонального використання та охорони земель.

Необхідною вимогою сьогодні є розробка належної концепції удосконалення державного регулювання на довготермінову перспективу (обов'язково з конкретизацією етапів та уточнення термінів виконання), систематизація існуючої нормативно-законодавчої бази та своєчасне намагання сільськогосподарських виробників сприяти бажанню держави допомагати, а також захищати їх інтереси. Саме відсутність державного регулювання у комплексі з реформуванням ринку виявило значні протиріччя у розвитку земельних відносин.

РОЗДІЛ 2

ОЦІНКА МЕХАНІЗМІВ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ

2.1. Аналіз сучасного стану механізмів державної підтримки розвитку земельних відносин в Україні

Для ефективної реалізації та забезпечення можливості державної підтримки розвитку земельних відносин в Україні потрібне відповідне інституціональне забезпечення. Справедливість, ефективність, економічна та соціальна безпека земельного ринку для України, будуть залежати від того, саме у чиїх інтересах зазначений ринок функціонуватиме, та хто конкретно в майбутньому буде представляти державні інтереси у процесі реалізації державного регулювання трансакцій земельно-ринкових трансформацій. Держава має всі потенційні можливості, для належного урегулювання земельних відносин на користь національних аграрних товаровиробників, а також в інтересах населення всієї країни.

Більшість науковців наголошують, що головною метою проведення земельної реформи є не купівля-продаж землі, а її введення до економічного обігу для своєчасного залучення до галузі кредитів, а також інвестицій з використанням застави прав на процес орендування землі. Світова практика показує, що іпотечне кредитування є дуже поширеним кредитним інструментом нагальних потреб в національній економіці. Дані світового банку свідчать, що частина іпотечних кредитів в більшості

зарубіжних країн становить приблизно 70% від загального обсягу кредитування [37, с. 30].

Наявність добре структурованої мережі органів державного управління земельними ресурсами є необхідною, але недостатньою умовою ефективного землекористування. Постійно зростаючі державні вкладення в розвиток сільського господарства не забезпечували темпів зростання ефективності, що дозволяють забезпечити зближення рівня життя населення нашої країни з рівнем життя в закордонних країнах з розвинутою ринковою економікою.

В економічній науці, урядових колах і суспільстві в цілому сформувалося розуміння того, що всі спроби часткової модернізації адміністративної системи не дають належного ефекту. В Україні вже більше ніж 20 років триває земельна реформа, основним завданням якої є удосконалення розвитку земельних відносин, а також підвищення рівня раціонального використання різного виду земель.

Сьогодні створено необхідні умови розвитку земельного устрою, а саме:

- виконаний перехід до удосконалення форм земельної власності;
- ліквідована монополія держави на землю;
- введено землекористування на платній основі;
- проведений безкоштовний земельний перерозподіл саме на користь громадян;
- переважна частина земель сільськогосподарського призначення передана до приватної власності;
- природоохоронні та інші цінні землі, землі лісового фонду, знаходяться у власності держави [50, с. 145].

Але, в процесі виконання програми розвитку земельної реформи, землевпорядники займалися паюванням полів, знищенням сівозміни та господарств, до створення яких вони нещодавно доклали чималих зусиль. Сьогодні прийшов час привести все в нормальний стан: на основі паїв треба

сформувати повноцінні аграрні та сільськогосподарські господарства, які будуть відповідати світовим стандартам. Фахівці повинні знаходити шляхи консолідації напрямів удосконалення земельних відносин на рівні світових стандартів, яких потребують вимоги, пред'явлені світовою організацією торгівлі (СОТ) [58, с. 223].

Щодо державної підтримки розвитку земельних відносин в Україні необхідно зазначити, що сучасні методи державного впливу базуються на використанні засад адміністративно-командної системи державного управління, в той час як економічні методи державного регулювання використовуються в недостатньому обсязі. Саме це і є результатом практичної відсутності системної політики з регулювання земельних відносин, що має стати надбанням, отриманим в процесі реалізації земельної реформи.

Удосконалення напрямів державної підтримки розвитку земельних відносин в Україні вимагає суттєвого поліпшення існуючої інформаційної бази та характеристики земельних ресурсів, стовідсоткового забезпечення громадян, а також юридичних осіб потрібними правовстановлюючими документами на земельні ресурси. Виходом з цієї ситуації є проект з землеустрою, що має бути індивідуальним для окремого господарства за змістом, складом, методами визначення і вивчення проблем, а також підходів до прийняття зазначених проектних рішень.

В процесі його складання треба враховувати створення екологічно та економічно збалансованої системи охорони та використання земель з використанням біокліматичного потенціалу територій та системних даних природоохоронних заходів. Наступним завданням реалізації земельної реформи є зростання ефективності раціонального використання земель [71, с. 27].

Повноцінного необхідного правового поля для державного регулювання земельних відносин на сьогодні не створено. Особливої

уваги заслуговує перебудова системи контролю за процесом використання та охорони земель, оскільки державний контроль, який здійснюється, являється неефективним, кількість існуючих порушень законодавства стрімко зростає, державні земельні органи дуже часто порушують закони, при цьому держава не впливає на порушників, які є державними службовцями.

Саме тому удосконалення існуючого земельного законодавства сьогодні треба зосередити на терміновій розробці необхідних законодавчих актів за такими напрямками регулювання земельних відносин, а саме:

- встановлення нового порядку використання окремих земель різних категорій земельного фонду;
- розробка правових засад в напрямку обмежень прав на землю;
- своєчасне набуття прав на землю [76, с. 131].

Серед основних складових частин державної підтримки розвитку земельних відносин в Україні дуже особливе місце належить земельному кадастру. Автоматизована система обліку земельного кадастру виконує функцію не тільки інформаційної бази для регулювання земельних відносин, а також і засобу захисту прав на землю держави, юридичних осіб, громадян, територіальних громад. Хоча прийнятий Закон України «Про Державний земельний кадастр» і встановлює правові, організаційні та економічні основи діяльності у розвитку Державного земельного кадастру, проте ще залишається ряд положень, які є спірними, а на практиці окремі статті закону взагалі не виконуються.

Особливої уваги з боку держави потребує питання про цільове використання земель, тому що віднесення земель до належної категорії, а також переведення цих земель з однієї визначеної категорії до іншої являється важливим чинником організації екологічнобезпечного та раціонального землекористування.

Так, в Україні зафіксовано найвищий показник розорюваності сільськогосподарських угідь, що є причиною інтенсивного розвитку водної та вітрової ерозії з настанням усіх відповідних негативних наслідків.

Останніми роками відбуваються незаконні зміни цільового призначення, що призводять до зайняття біля великих міст значної кількості площ сільськогосподарських угідь під забудову.

Тому такі процеси необхідно брати під особливий державний контроль, який передбачає:

- виявлення випадків земельних правопорушень і їх реєстрацію;
- відповідальність за порушення і стимулювання за поліпшення родючості ґрунту;
- надання консультаційних послуг [73, с. 28].

Держава повинна регулювати процес раціонального використання земель у напрямі економічного стимулювання землевласників та надання коштів на заходи щодо підвищення продуктивності земельних ділянок. Основною метою такого стимулювання має бути збільшення виробництва конкурентоспроможної продукції сільськогосподарськими виробниками при мінімальній екологічній шкоді земельним ресурсам [78, с. 165].

Важливе місце в реалізації державної підтримки розвитку земельних відносин в Україні займають принципи регулювання. Їх дотримання має забезпечити взаємоузгодженість між усіма суб'єктами земельних відносин. Дотримання науково обґрунтованих принципів забезпечує ефективне виконання державою своїх функцій.

З метою усунення зазначеного недоліку треба прийняти відповідні закони щодо охорони земель, а також необхідними є законодавчі акти з удосконалення питань охорони найвразливіших з боку антропогенного впливу земель, у першу чергу сільськогосподарських.

Формуванням та забезпеченням реалізації державної політики з питань земельних відносин займається Міністерство аграрної політики та продовольства України. Зазначене Міністерство є центральним органом виконавчої влади, діяльність якого спрямовується і координується Кабінетом Міністрів України. Мінагрополітики України у своїй діяльності керується Конституцією та законами України, актами Президента України та Кабінету Міністрів України, іншими актами законодавства України, а також дорученнями Президента України [115].

В Стратегії розвитку аграрного сектору економіки на період до 2020 року, яка була розроблена зазначеним Міністерством, було зазначено, що базовою складовою аграрного сектору України сьогодні являється сільське господарство, яке є системоутворювальним чинником розвитку національної економіки, формування засад збереження суверенності держави - у визначених межах продовольчу, економічну, енергетичну та екологічну безпеку, забезпечення розвитку технологічно пов'язаних галузей національної економіки та формування соціально-економічні основи розвитку всіх сільських територій.

Подальше входження до сучасного світового економічного простору, посилення процесів лібералізації торгівлі та глобалізації, потребує своєчасної адаптації до умов, які постійно змінюються, а відповідно і удосконалення аграрної політики в подальшому.

Аграрний сектор України з повним використанням потенціалу виробництва, який значно перевищує потреби внутрішнього ринку, має можливість для сприяння розвитку національної економіки та ефективної її інтеграції до світового економічного простору, а отже, і зростанню доходів, які задіяні в економіці сільського населення, кількість якого складає більш ніж третину всього населення країни, а також забезпечити реалізацію

мультиплікативного ефекту розвитку інших важливих галузей національної економіки.

Зазначена стратегія спрямована на формування ефективного, а головне - соціально спрямованого аграрного сектору економіки, який має задовольнити потреби на внутрішньому ринку та забезпечити провідні світові позиції на основі його пріоритетності та багатокладності підтримки господарств, власники яких мешкають у сільській місцевості, а також поєднують право на землю з працею на ній, а також економічні власні інтереси з соціальною відповідальністю перед суспільством [144].

В Стратегії розвитку аграрного сектору економіки на період до 2020 року запропоновано напрями удосконалення регулювання сучасних земельних відносин шляхом:

- своєчасного гарантування законних інтересів користувачів (власників) землі та захисту прав власності;

- створення сприятливих та належних умов для набуття пріоритетного права використання землями сільськогосподарського призначення особами, що проживають в сільській місцевості, а також господарюють тільки з використанням власної праці;

- включення земель сільськогосподарського призначення до обігу ринку та його державного регулювання на основі поетапного запровадження обігу земель сільськогосподарського призначення (перший етап - вихід Державного земельного банку на ринок з реалізацією мети створення умов для запровадження вільного обігу земель сільськогосподарського призначення, зокрема за допомогою їх консолідації (до настання періоду зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення), другий етап - запровадження необхідного обігу земель сільськогосподарського призначення на території всієї країни);

- поліпшення державного контролю в сфері розвитку земельних відносин, зокрема на основі недопущення неконтрольованої зміни призначення земельних ділянок;

- запобігання реалізації спекулятивних операцій у сфері обігу земель сільськогосподарського призначення на основі заборони перепродажу земельних ділянок в процесі певного строку та встановлення диференційованого підходу до етапу оподаткування таких операцій;

- недопущення процесу монополізації обігу земель сільськогосподарського призначення, зокрема шляхом обмеження площі таких земель, які перебувають в оренді або у власності однієї особи;

- удосконалення розвитку орендних відносин, шляхом стимулювання довгострокової оренди земель сільськогосподарського призначення, встановлення мінімального строку дії орендного договору таких земель, а також визначення умов його дострокового розірвання, та запровадження консолідованої відповідальності у разі надання в оренду масивів земель сільськогосподарського призначення;

- стимулювання до ефективного та раціонального використання зазначених земель та підвищення рівня екологізації сільськогосподарського землекористування [144].

Як було зазначено вище, реформуванням земельних відносин в Україні займається Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру, яка повідомляє, що за 2014 рік площа сільськогосподарських земель в Україні зменшилася на 13000 га і склала на 1 січня 2015 року 42731,5 тис. га проти 42744,5 тис. га на початок минулого року. Питома вага площі сільськогосподарських земель в загальній площі (території) України не змінилася і складає 70,8%. Найбільше скорочення площі пройшло по таких категоріях: перелоги (зменшення на 11,8 тис. га

до 239,4 тис. га), пасовища (на 5,8 тис. га до 5441 тис. га) та сіножаті (зменшення на 1,5 тис. га до 2407,3 тис. гектарів).

Ліси та інші лісовкриті площі збільшилися на 5,9 тис. га – до 10630,3 тис. гектарів. На них припадає 17,6% від загальної площі країни. Площа забудованих земель збільшилася на 7,8 тис. га до 2550,4 тис. га, в тому числі під житловою забудовою – на 4,2 до 487,7 тис. гектарів. Землі промисловості збільшилися на 0,7 тис. га до 224,1 тис. гектарів. Скоротилася площа земель комерційного використання (на 0,2 тис. га до 54,9 тис. га), змішаного використання (на 0,4 тис. га, до 29,3 тис. га) та на 0,6 тис. га зменшилися площі земель, які використовувалися для відпочинку, та інших відкритих земель.

Загальна площа території України – 60354,9 тис. гектарів. За минулий 2014 рік площа земель (суші) скоротилася на 3,5 тис. га до 57928,5 тис. га, а площа територій, покритих поверхневими водами, відповідно збільшилася на такий самий показник до 2426,4 тис. гектарів.

Національна академія аграрних наук на замовлення Держгеокадастру представляє структуру земельного фонду України. Зокрема, загальна площа земель в Україні становить 60,4 млн. гектарів. З них 70% – 42,4 млн. га – землі сільськогосподарського призначення, з яких щорічно обробляється понад 32 млн. гектарів. Для порівняння, у Польщі під сільгоспвиробництво задіяні вдвічі менші площі – 14 млн. га, в Німеччині – 12 млн. га, у Румунії – 9 млн. гектарів. Кількість чорноземів в Україні є найбільшою в світі і складає 28 млн. гектарів [113].

За 20 років в розподілі земельного фонду України між основними землекористувачами та власниками землі відбулися принципові зміни. Динаміка зміни структури земельного фонду за основними видами угідь та функціональному використанню з 1994 по 2014 роки розглянуто на рис. 2.1.

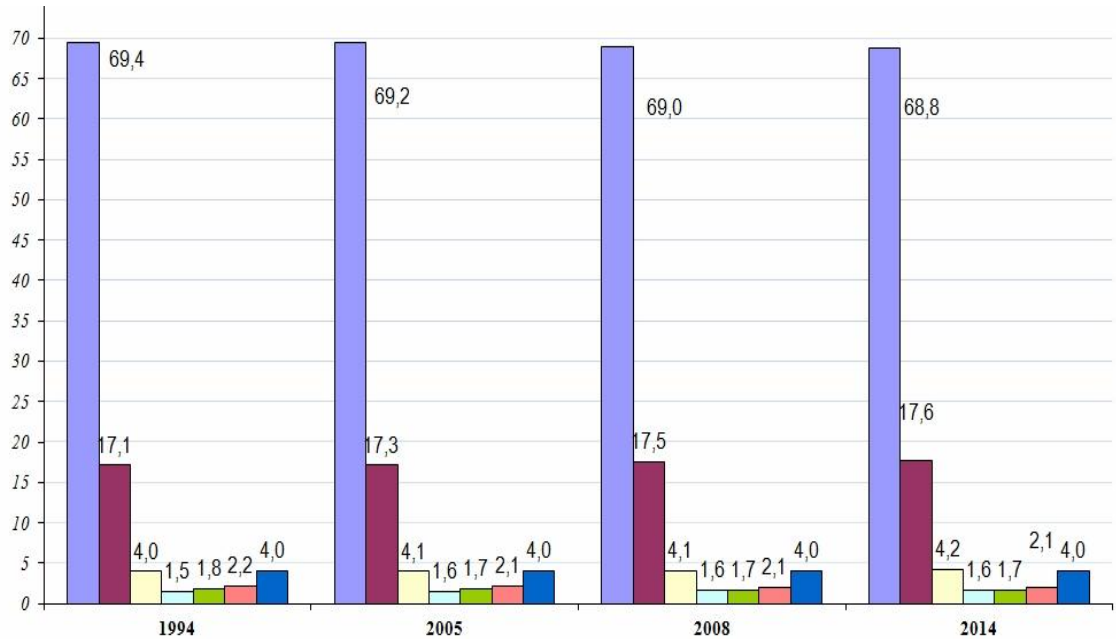


Рис. 2.1. Динаміка зміни структури земельного фонду за основними видами угідь та функціональному використанню з 1994 по 2014 роки [113]

Площа земель, які знаходяться у власності чи користуванні сільськогосподарських підприємств, зменшилася на 23903,9 тис. га (39,6 %). Площа земель, які фактично використовуються громадянами, навпаки збільшилась на 14881,6 тис. га (24,7 %); площа земель, якими володіють або користуються заклади, установи, організації, промислові та інші підприємства, підприємства та організації транспорту, зв'язку, частини, підприємства, організації, установи, навчальні заклади оборони, майже не змінилася і станом на 01.01.2015 становить 2309,8 тис. га, що на 28,0 тис. га менше ніж станом на 01.01.1995. Площа земель, які знаходяться у лісгосподарських підприємств, збільшилася на 1666,0 тис. га (2,8 %); площі земель запасу збільшилися на 7421,8 тис. га (12,3 %) і становлять 10775,7 тис. гектарів.

Решта земель – 863,7 тис. га знаходяться у власності або користуванні інших землекористувачів, ця площа є майже незмінною порівняно з 1994 роком. Структурні зміни земельного фонду за основними видами угідь та

функціональному використанню за період 1994 - 2014 рр. розглянуто у таблиці 2.1.

Таблиця 2.1

Структурні зміни земельного фонду за основними видами угідь та функціональному використанню за період 1994 - 2014 рр.

Структура земельного фонду	1994		2005		2008		2014	
	Площа, тис. га	%	Площа, тис. га	%	Площа, тис. га	%	Площа, тис. га	%
Сільськогосподарські угіддя	41890,4	69,4	41763,8	69,2	41650,0	69,0	41511,7	68,8
Лісовкриті площі	10331	17,1	10475,9	17,3	10556,3	17,5	10630,3	17,6
Забудовані землі	2386,2	4,0	2458,3	4,1	2476,6	4,1	2550,4	4,2
Відкриті заболочені землі	920,8	1,5	957,1	1,6	975,8	1,6	982,6	1,6
Відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом	1105,6	1,8	1039,0	1,7	1038,2	1,7	1015,8	1,7
Інші землі	1301,2	2,2	1239,6	2,1	1236,3	2,1	1237,7	2,1
Води	2419,6	4,0	2421,1	4,0	2421,6	4,0	2426,4	4,0
Всього	60354,8	100,0	60354,8	100,0	60354,8	100,0	60354,9	100,0

Джерело: [113]

Треба також зазначити, що на 1 квітня 2015 року територіальні органи Держгеокадастру та сільські, селищні, міські ради виділили учасникам АТО більш як 11 000 гектарів землі. Військовослужбовцям та родинам загиблих воїнів уже передано у власність 1200 гектарів землі. Здебільшого це ділянки площею 6-10 соток, учасники АТО, які планують господарювати на землі, отримують і більші наділи. Більше ніж 32 000 учасників антитерористичної операції та родини загиблих військовослужбовців подали заяви на отримання землі. Учасники АТО забезпечуються

земельними ділянками в першу чергу, для цього ведеться системна робота.

Контроль над цим процесом з боку керівництва Держгеокадастру підсилюється і громадянським контролем – учасники антитерористичної операції, як більшість громадян в Україні після Революції Гідності схильні до швидкої самоорганізації і оперативно повідомляють про порушення.

Але, є одна річ, яка не робить процедуру отримання земельних ділянок приємною, – це низький рівень сервісів. Поліпшення їх якості є одним із основних завдань у рамках реформування колишнього Держземагентства в Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру.

Саме тому 26 березня 2015 відбувся семінар з представниками Товариства з управління та реалізації земель Федеративної Республіки Німеччина (BVVG) з обміну досвідом у сфері земельних відносин в рамках проекту «Німецько-український аграрний діалог», в якому взяв участь голова Держгеокадастру Максим Мартинюк.

Експерти «Німецько-Українського аграрного діалогу» вже більше 10 років надають українським фахівцям консультації в сфері земельної реформи та імплементації європейських практик в Україні. Значущість цієї співпраці значно зросла після підписання Угоди про Асоціацію з ЄС і курсу на децентралізацію, прийнятого українською владою після перемоги Революції Гідності.

Новою парадигмою внутрішньої державної політики України є децентралізація функцій державного управління, і Німеччина, яка в силу свого федеративного устрою, є визнаним експертом у цій сфері, може надати неоціненну допомогу українському політикуму. Також дискусійним питанням був напрям охорони ґрунтів – глобальна місія для країни, яка володіє більшою частиною світових запасів чорноземів. Але ринкові відносини, які прийшли в

український АПК 20 років тому найчастіше підпорядковують агротехнічну культуру питанням максимізації прибутку, що ставить під загрозу збереження якості ґрунтів.

У ході дискусії з фахівцями Держгеокадастру, німецькі експерти презентували законодавчу базу, яка лежить в основі державної політики Німеччини в управлінні землями. Двічі на рік аграрні міністри 16 федеральних земель Німеччини зустрічаються, щоб обговорити поточні виклики. У німецькій практиці жорстко регулюються як питання оренди, так і купівлі-продажу земель. Зокрема, за рідкісним винятком, заборонено продаж сільгоспземель особам, не задіяним в АПК. Ставка оренди також підзвітна – законом про оренду землі визначено, що ціна оренди не повинна разюче розходитися з рівнем прибутку, який може генерувати земельна ділянка.

Досвід Німеччини у сфері розбудови державної земельної політики, зокрема трансформації централізованої планової економіки до ринкових відносин наразі актуальний і для України. Українські та німецькі фахівці зійшлися в тому, що земля є найвищою цінністю держави, яка з одного боку є ресурсом для розвитку економіки, а з іншого – фільтром для навколишнього середовища.

BVVG – державний орган, відповідальний за управління та приватизацію державних ферм та лісових угідь в Східній Німеччині. Головний офіс знаходиться в Берліні. Німецько-український агрополітичний діалог реалізується за Фінансової підтримки Міністерства продовольства та сільського господарства ФРН з 2006 року. Мета проекту – підтримка та надання консультацій українським високопосадовцям у розвитку потужного сільського господарства, ефективної переробної промисловості та підвищення міжнародної конкурентоспроможності відповідно до принципів ринкової та регуляторної політики.

Керуючись досвідом Німеччини, керівники управлінь земельних ресурсів в районних адміністраціях Київської області найближчим часом будуть змінені. Ротація відбувається в рамках кампанії з вибудовування прозорих взаємовідносин з громадянами та протидії корупції у земельній сфері, яку ініціювало керівництво Держгеокадастру.

Оскільки управління земельних ресурсів входять до складу районних державних адміністрацій за принципом подвійного підпорядкування, то на сьогоднішній день вже досягнута відповідна домовленість з керівництвом Київської обласної адміністрації. Наразі ведеться пошук фахівців, які можуть зайняти ці посади. Всього у складі Київської обласної державної адміністрації 25 районних адміністрацій. Необхідність почати земельну люстрацію з Київської області продиктована рекордною вартістю землі поряд зі столицею та високою, навіть попри кризові явища в економіці, активністю на цьому ринку. Аналіз показав, що середня ціна на сотку землі в Київській області, навіть беручи до уваги зниження рівня попиту залишається високою, для того щоб визвати корупційні ризики [113].

Здійснивши аналіз сучасного стану державної підтримки розвитку земельних відносин в Україні треба зазначити, що удосконалення державного регулювання земельних відносин повинне бути засноване на коригуванні аграрної політики, подальшого розвитку правової бази на державному та регіональному рівнях, що сприяють її реалізації, а також на створення відповідного організаційного механізму з притаманною йому інфраструктурою для реалізації цієї політики.

2.2. Оцінка застосування інструментів та механізмів державного регулювання земельних відносин в Україні

Невід'ємною складовою інструментів та механізмів державного регулювання земельних відносин в Україні є державна земельна політика, що забезпечує важливі умови розвитку інфраструктури економіки та життєдіяльності суспільства, відіграє важливу роль у наповненні державного та місцевих бюджетів, може стати інструментом зміцнення адміністративного устрою України.

Негативні явища, які зумовлені невиваженою державною політикою в країні відносно регулювання земельних відносин, породжують проблеми пов'язані з неефективним використанням земель, погіршенням стану навколишнього природного середовища, ускладнюють технологію розробки, узгодження та реалізації системних концептуальних, стратегічних і програмних документів, і, як наслідок, спричиняють невиконання основних положень концепції сталого розвитку.

Державна земельна політика - це діяльність органів державної влади та органів місцевого самоврядування у сфері земельних відносин, спрямована на раціональне використання та охорону землі, гарантування продовольчої безпеки країни і створення екологічно безпечних умов для господарської діяльності і проживання громадян держави.

Державна земельна політика формується у сфері регулювання земельних відносин, використання та охорони земель, землеустрою, ведення державного земельного кадастру, плати за землю, здійснення моніторингу земель і державного контролю за використанням та охороною земель.

Земельна політика держави в конкретний період її розвитку багато в чому формується під впливом загальної соціально-економічної політики і виражається в правилах розподілу й використання земельного фонду, обмеженнях і стимулах розвитку у цій галузі [73, с. 28].

Триває процес реорганізації сільськогосподарських підприємств та пошук нових форм господарювання. Якщо на першому етапі реформування спостерігалось розукрупнення господарств і масове створення дрібнотоварних господарств, то в даний час спостерігаються процеси кооперації та інтеграції.

Як повідомляє Державна служба України з питань геодезії, картографії і кадастру, середня вартість на послуги з оренди землі в Україні у квітні 2015 року складала 727,6 грн./га на рік. Найвищі ставки було зафіксовано у Полтавській області, де орендувати гектар землі сільськогосподарського призначення можна було в середньому за 1327 грн. на рік. Також було виділено регіони з найдорожчою землею сільськогосподарського призначення в оренді - Рівненська (1068,8 грн./га/рік) та Черкаська (1121,7 грн./рік) області.

Найдешевше можна було орендувати землю на Закарпатті, де середній платіж за оренду складав в цьому регіоні 296,6 грн./га. В Донецькій області середня вартість оренди складала 515,4 грн./га. Загалом ставки з орендної плати в Україні відрізняються в залежності від регіонів у 4,5 рази, або на 1000 грн. на кожному гектарі. Оперативну інформацію щодо середнього розміру орендної плати в Україні на квітень 2015 року наведено у таблиці 2.2.

**Оперативна інформація щодо середнього розміру орендної плати в
Україні**

Адміністративно-територіальна одиниця	Укладено договорів оренди земельної частки (паю)	Площа земель, переданих в оренду за договорами, тис. га	Плата за оренду земельних часток (паїв) в грошовому еквіваленті на один рік, тис. грн.	Плата за 1 га на рік, грн.
АР Крим*	138383	623,7	242355,6	388,6
Вінницька	422530	1028,4	697847,6	678,6
Волинська	92078	194,9	138572,8	711,2
Дніпропетровська	224263	1267,5	946307,9	746,6
Донецька	177265	970,5	500143,2	515,4
Житомирська	173087	485,4	310925,7	640,6
Закарпатська	9042	13,2	3923,1	296,6
Запорізька	172116	1168,1	667497,2	571,4
Івано-Франківська	122472	94,7	64095,7	676,8
Київська	203066	570,0	368131,7	645,8
Кіровоградська	212933	1052,5	934813,8	888,2
Луганська	126097	752,9	409165,0	543,5
Львівська	157298	238,3	154900,7	650,0
Миколаївська	147388	859,9	514164,0	597,9
Одеська	249227	1069,5	683304,8	638,9
Полтавська	299625	1100,5	1460868,1	1327,0
Рівненська	99071	231,5	247467,4	1068,8
Сумська	206482	696,6	548871,3	787,9
Тернопільська	261822	477,9	260977,0	546,1
Харківська	192649	1038,2	899052,1	866,0
Херсонська	134168	804,2	443805,3	551,9
Хмельницька	325265	729,6	532054,5	729,2
Черкаська	296714	789,1	885162,9	1121,7
Чернівецька	94079	114,1	99084,6	868,4
Чернігівська	244246	796,1	476422,1	598,4
м. Севастополь*	484	0,8	772,0	965,0
м. Київ	0	0,0	0,0	0,0
Україна	4781850	17168,0	12490686,1	727,6

*станом на 1.01.2015 року

Джерело: [113]

На сьогодні в Україні вже укладено майже 4,8 млн. договорів з оренди земельних паїв з загальною площею понад 17 млн. гектарів. У грошовому еквіваленті річна орендна плата за цими угодами складає 12490686,1 тис. грн. [113].

Створення інтегрованих структур в агропромисловому комплексі нерозривно пов'язане з процесом інвестування в галузь. Основоположним принципом при створенні сучасних форм інтеграції виступає спосіб інвестування і, як наслідок, характер майнових відносин. Взаємозв'язок процесів створення інтегрованих формувань та інвестування відрізняється тим, що процес інтеграції йде з ініціативи інвестора, але зацікавлені в цьому процесі як сільгоспвиробник, так і інвестор.

Мотивами для організації інтегрованих корпоративних структур (агрофірм, агрохолдингів, агропромислових бізнес-груп) служать різні обставини, але основними з них є такі:

- участь у формуванні українського ринку сільськогосподарських земель та ринку сільськогосподарської продукції, насамперед, зерна;
- використання сільських жителів і залучення їх робочої сили з нижчим рівнем оплати праці, у порівнянні з галузями промисловості;
- використання податкових пільг, особливо до прийняття єдиного сільськогосподарського податку та можливості оптимізації товарних і фінансових потоків, перерозподілу фінансових коштів всередині інтегрованої групи.

Оскільки збільшення розмірів виробництва пов'язане з активізацією земельного ринку, ще більше зростає необхідність його державного регулювання, як з метою соціально-екологічної рівноваги окремих територій, відновлення ресурсно-відтворювального потенціалу господарюючих суб'єктів, вдосконалення управління земельною власністю, так і з метою впорядкування підприємницької діяльності в сільському господарстві, більш

ефективного використання виділених на розвиток галузі бюджетних коштів та перерозподілу рентного доходу.

Удосконалення інструментів та механізмів державного регулювання земельних відносин в Україні повинне бути засноване на коригуванні аграрної політики, подальшого розвитку правової бази на державному та регіональному рівнях, що сприяють її реалізації, а також на створення відповідного організаційного механізму з притаманною йому інфраструктурою для реалізації політики розвитку земельних відносин.

Треба зазначити, що 17 березня 2015 року Комітет Верховної Ради України з питань аграрної політики та земельних відносин провів своє чергове засідання.

Серед питань, що були запропоновані на розгляд, особлива увага була приділена проекту Закону України «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо проведення земельних торгів». Розробка зазначеного законопроекту, а також його актуальність обумовлена тим, що на сьогодні існує проблема з проведенням непрозорих земельних торгів (аукціонів), з причини чого місцеві громади та держава втрачають велику кількість коштів.

Відповідно до частини 1 статті 134 Земельного кодексу України передача в оренду та продаж земельних ділянок комунальної та державної власності повинна здійснюватися в процесі земельних торгів (аукціонів), однак частина друга цієї ж статті регламентує великий перелік випадків, де аукціони не проводяться.

Тому, для відновлення прозорості в проведенні земельних аукціонів, збільшення доходів Державного та місцевих бюджетів, зниження рівня корупції при розпорядженні земельними ділянками державної та комунальної власності, авторами законопроекту було запропоновано виключити деякі положення в Земельному кодексі України, а саме [114]:

- передачу в оренду без проведення аукціонів земельні ділянки державної та комунальної власності громадянам для ведення

фермерського господарства, ведення садівництва, ведення особистого селянського господарства, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), будівництва та обслуговування жилого будинку, будівництва індивідуальних гаражів, для сінокосіння і випасання худоби, для городництва, індивідуального дачного будівництва. Тому що дія цієї норми призводить до втрат місцевих бюджетів, а також стимулює корупцію;

- передачу земельної ділянки в оренду державним та комунальним підприємствам, вищим навчальним закладам, бюджетним установам, а також господарським товариствам, у статутному капіталі яких комунальна або державна частка акцій (часток, паїв) перевищує рівень 60 відсотків. Оскільки такі умови оренди стимулюють до використання землі не для здійснення основної діяльності, а лише для передачі у суборенду;

- передачу земельних ділянок державної і комунальної власності, що необхідні для утворення громадських парків, скверів тощо. Автори вважають, що такі земельні ділянки доцільно надавати не будь-яким юридичним особам в оренду, а комунальним чи державним підприємствам на праві постійного користування.

В результаті обговорення було одноголосно підтримано рішення рекомендувати Верховній Раді України прийняти даний законопроект за основу.

Також, керівник та фахівці Державної служби України з питань геодезії, картографії і кадастру взяли участь в міжсекторальному круглому столі «Розпорядження державними землями в контексті законодавчих ініціатив в рамках децентралізації», який було організовано Інститутом громадянського суспільства за підтримки Міжнародного фонду «Відродження».

Цей захід є складовою масштабної публічної дискусії, в рамках якої повинна бути визначена оптимальна парадигма з розширення повноважень місцевих органів влади в питаннях розпорядження землями з єдиним та одночасним підсиленням державного контролю за зазначеним процесом [114].

Головна мета реалізації процесу децентралізації в земельній сфері – ефективне використання та збереження українських земель у довгостроковому періоді, а також перетворення місцевих громад на їх повноцінного власника. Підвищення повноважень всіх місцевих органів влади у сфері земельних відносин підтримується на всіх рівнях, зокрема керівництвом Державної служби України з питань геодезії, картографії і кадастру, як основна складова реалізації загальнодержавної політики з розвитку децентралізації. Також, це дозволить ліквідувати підґрунтя для конфліктів на мікрорівні, що обов'язково виникають, коли земельні питання вирішує чиновник центрального відомства одноосібно на віддалі.

Ніхто краще ніж громада не може розібратись, яку саме ділянку та під що саме відводити, тому розпорядження землями треба передавати на місця, одночасно з підсиленням відповідальності та контролю в цій сфері.

Одним із запропонованих механізмів реалізації цієї реформи є підвищення ролі містобудівної документації в розпорядженні землями. Наявність чіткого плану розвитку забезпечить гармонійний розвиток територій і знайти баланс інтересів держави та громади.

Також потребує удосконалення питання необхідності перегляду практики безоплатного розподілу земель, та запровадження індивідуальної відповідальності депутатів за голосування рішень за межами компетенції внесення змін до закону про регулювання містобудівної діяльності.

Результатом дискусії стало напрацювання певних законодавчих пропозицій та ініціатив, що будуть передані на розгляд до міністерств, а згодом і до Парламенту.

Глибоко моральна і професійно грамотна розробка стратегії з розвитку земельних відносин, а також чітка її тактична реалізація - запорука благополуччя і ефективного історичного розвитку та існування України, як суверенної держави. Тому поспішність у вирішенні питань розвитку земельних відносин не тільки не потрібна, але й не допустима. У загальному вигляді під земельним обігом розуміється сукупність різних видів економічних операцій із землею, в результаті яких відбувається процес перерозподілу прав власності на всі земельні ресурси [62, с. 176].

Отже, ринковий земельний обіг є періодичною зміною землекористувачів та землевласників, або перерозподіл їх функцій та прав на основі укладання угод з купівлі-продажу ділянок землі, передачі їх до оренди, відчуження спільних підприємств до статутного фонду в якості пайового внеску, примусового вилучення, застави, а також інших правових дій в межах існуючого законодавства [127, с. 250].

У міру поглиблення ринкових відносин в сучасній Україні земля поступово стає товаром - об'єктом господарського обігу, тобто практично будь-який учасник ринку землі рано чи пізно може перейти до нового власника. Як будь-який товар, земля має споживчу і ринкову вартість.

Споживча вартість характеризує вартість певної землі для визначеного використання, коли як ринкова вартість є найбільш ймовірною ціною продажу земельної ділянки на конкурентному та відкритому ринку.

Земля, в якості товару є об'єктом купівлі-продажу, який завжди задовольняє сукупність потенційних та реальних потреб, а також характеризується певними якісними та кількісними ознаками. Ціну землі, як і кожного товару, характеризують попит та пропозиція. До того ж однією з головних особливостей землі є те, що кількість землі, яка пропонується на ринку є обмеженою природою.

Процес трансформації угідь сільськогосподарського призначення до інших категорій земель, які є прилеглими до великих міст, - є об'єктивною тенденцією, що давно є підтвердженою світовою практикою. Але в Україні цей процес відбувається не завжди в цивілізованій формі, та без належного державного контролю, та органів місцевого управління. Теоретично купівля-продаж землі відповідає всім правам власника землі, а також прийнятим законам. Сільський житель, що є власником землі, добровільно продає земельну частку за низькими цінами. Таким угодам також сприяє податок на землю, що виплачується із зарплати (у випадку коли власник ділянки також працює і в іншому місці).

Власник землі не отримує доходів від використання землі в суспільному виробництві, тому що рівень прибутку від сільськогосподарської діяльності не дозволяє виплатити частину прибутку у виді дивіденду за частку землі.

Для ринку нерухомості та земельних ділянок, характерними є специфічні властивості: диференціація цін залежно від місця розташування, розвиток інженерної інфраструктури та екологічних умов, рівень сезонних коливань цін, сегментація ринку в залежності від економічних можливостей покупців та інших властивостей. Основними особливостями ринку нерухомості є специфіка основного товару - землі. Низькі ціни на землю, які є у власності сільських мешканців,

завжди будуть призводити до зростання рівня спекулятивного попиту на цю землю.

Вартість землі є настільки низькою, що очікуваний рівень прибутку від спекулятивних угод будуть окупати ризики. Перехід земель сільськогосподарського призначення до нових власників створить загрозу для погіршення соціального рівня життя сільських жителів. Невирішеність органами державної влади найголовнішого питання - еквівалентну економічних взаємовідносин між сільськогосподарськими підприємствами з суб'єктами господарювання практично завжди спонукає їх до пошуку нових шляхів виживання.

Низький рівень платоспроможності сільськогосподарських підприємств, недосконала законодавча база захисту повернення кредитних коштів, спрямованість інвестицій стали чинниками відтоку більшості фінансових ресурсів зі сфери виробництва до спекулятивної сфери. Саме в цій сфері і досягається високий рівень обігу коштів (сервіс, торгівля, та ін.) [62, с. 176].

Отже, реалізація механізмів та інструментів державного регулювання земельних відносин в Україні має здійснюватися за допомогою ефективної взаємодії правової, фінансової, а також організаційної систем, які спрямовані на врегулювання сучасних земельних відносин, для чого має бути створена законодавча база, умови та причини, які регулюють земельні відносини.

В умовах земельних перетворень і поглиблення ринкових відносин при розробці системи ведення сільськогосподарського виробництва, на наш погляд, не варто строго регламентувати структуру сільськогосподарських угідь, але сформовані тенденції її вдосконалення необхідно зберігати.

Основою раціонального використання землі виступає науково-обґрунтована система землеробства. Встановлення ефективної структури посівних площ основних виробників продукції - найважливіший резерв раціонального використання земельних ресурсів і збільшення виробництва сільськогосподарської продукції [172, с. 20].

Головним питанням у напрямку вдосконалення сучасних земельних відносин являється раціоналізація загальних економічних регуляторів розвитку земельних відносин у цьому напрямку, основними з яких являються ставки орендної плати та земельного податку, порядок встановлення та застосування, які регулюється відносинами об'єктів та суб'єктів власності.

Регулювання відносин власності в земельній сфері треба для створення передумов належного використання суспільного ресурсу – сільськогосподарських земель для виробництва сільськогосподарської продукції в інтересах всього суспільства. Перелік повноважень земельного власника безмежні в теорії, більш того, потенціал земельних ресурсів має тенденцію до підвищення.

Необхідним та об'єктивним сьогодні є механізм розвитку земельних відносин, що встановлює належні правила поведінки з земельними ресурсами. У випадку коли стан справ цієї сфери є незадовільним, то треба шукати причини у вже сформованих земельних відносинах, в процесі отримання відповідальності та прав володіння, розпорядження та використання землі, у заходах реалізації цього механізму.

Визначення поняття «земля» не має зводитися до рівня товарного ресурсу. Власність на землю незалежно від форми (державна, приватна, комунальна), у певній мірі, є загальнонаціональним надбанням. Земля більше, ніж інший об'єкт власності, спрямована на забезпечення інтересів

всіх землекористувачів, територіальних утворень, орендарів. Саме тому сучасні земельні відносини потребують особливого державного регулювання.

Беручи до уваги інтереси власників землі, найманих робітників, користувачів власності, і суспільства в цілому, завжди можна виділити наступні методи регулювання розвитку відносин власності, а саме: економічні, правові, адміністративні [181, с. 328].

В процесі удосконалення саме правових методів треба створювати умови для задоволення всіх власних інтересів учасників процесу виробництва: орендарів, керівників підприємств, власників, інших користувачів, спрямувавши їх на розвиток видів діяльності, які є корисними для суспільства, та не порушують рівноваги екологічної складової.

В законодавчій базі обов'язки та права кожного громадянина, юридичних осіб, групи громадян, мають перебувати у взаємозв'язку та гармонії. В процесі одержання прав завжди зростають обов'язки.

Задля успішної діяльності підприємства, врегулювання відносин власності є важливим, для того щоб законодавчі акти, на основі яких держава реалізує правове регулювання, характеризувалися довгостроковим характером, а методи зазначеного регулювання мали тривалу дію.

Для сільськогосподарських підприємств важливо забезпечувати належний рівень податків, відсоткової ставки за кредит, а також строки впливу цих нормативів. При постійних та непередбачених змінах законодавчих актів, та встановлених економічних нормативів дуже складно зробити прогноз перспектив розвитку, та визначати суму коштів, яку можна направити на розширення аграрного виробництва або до фонду споживання.

У більшості випадків адміністративне регулювання земельних відносин власності спрямовується на реалізацію контролю за виконанням правових норм, а також економічного механізму земельних відносин власності, та на застосування певних санкцій до фізичних осіб та підприємств, які порушують їх. Масштаби використання цього регулювання пов'язані з обставинами реальної ситуації. До основних методів сучасного адміністративного регулювання земельних відносин власності треба віднести прийняття на рівні керівників аграрних підприємств рішень, що стосуються продажу певних основних засобів сільськогосподарського виробництва, передачі цих засобів в оренду, а також списання непридатних засобів для використання.

Практично завжди економічне регулювання здійснюється на основі механізму визначення розміру, а також сплати податку на землю, виплати дивідендів, а також орендної плати та інших платежів, шляхом застосування матеріальних санкцій в процесі порушення вже діючих положень прав власності.

До сучасного економічного регулювання земельних відносин, а також землекористування потрібно віднести штрафні санкції до фізичних та юридичних осіб за визначений термін використання земель, а також деякі складові частини та елементи загальної системи всебічного економічного стимулювання сільськогосподарських товаровиробників, різних суб'єктів господарювання, процеси ціноутворення, оплати праці, кредитування, оподаткування, тощо.

Економічний механізм регулювання земельних відносин повинен відповідати таким вимогам: забезпечення однакових можливостей зі здійснення виробничого процесу для всіх суб'єктів земельних відносин; застосування земельної ренти як основи при формуванні

системи економічних регуляторів, взаємодія ренти з іншими економічними важелями (цінами, позичковим відсотком, прибутковим податком тощо); урахування інтересів, а також рівноправність різних соціальних груп населення в процесі реалізації прав власності на землю та різних форм з землекористування; стимулювання до спеціалізації сільськогосподарського виробництва та раціонального розміщення; посилення захисту земельних угідь у екологічному напрямі [187, с. 14].

Економічні методи регулювання земельних відносин виявляються головним чином через систему земельного податку, оренду й ціну землі. Головною метою введення єдиного земельного податку для сільських товаровиробників є створення сприятливих організаційно-економічних умов для збільшення фактичного надходження коштів у бюджети всіх рівнів і державні соціальні позабюджетні фонди за стимулювання зростання рівня ефективності використання землі. Основними функціями земельного податку законодавство визначило стимулювання більш раціонального використання земель, вирівнювання умов господарювання на землях різної якості й місця розташування, акумуляцію коштів на фінансування землеохоронних заходів.

Тому, основними напрямками вдосконалення механізмів державного управління розвитком земельних відносин в Україні повинні бути:

- стимулювання цільового й високоефективного використання сільськогосподарських угідь, упровадження нових технологій, залучення інвестицій в аграрний сектор;

- захист інтересів учасників земельних відносин на рівноправній основі;

- більш досвідчений облік якості землі, кон'юнктури ринку під час встановлення земельних відносин;
- удосконалення забезпечення інформацією щодо якісного та кількісного стану земельних ділянок, землекористувачів та власників землі;
- забезпечення раціонального та збалансованого землекористування;
- підвищення дієвості механізмів з захисту прав власників під час оренди та продажу земель;
- встановлення матеріальної відповідальності за стан і збереження використовуваних земель і досягнення консолідації інтересів власників землі, землекористувачів та землевласників.

2.3. Особливості реалізації механізмів підвищення результативності системи державного регулювання земельних відносин в Україні

Тенденція переключення напрямів державного регулювання розвитку аграрних відносин на розвиток, в основі якого знаходяться системи землеробства, являється фундаментальним напрямом, роль її постійно зростає, тому нехтування нею призведе до матеріальних, економічних і соціальних наслідків, оскільки це дуже пов'язано з фундаментальними передумовами розвитку життя людини. Сьогодні важко передбачити, до яких наслідків в аграрному секторі, а також у деяких поглядах суб'єктів розвитку аграрних відносин на економічні інститути, а також на ренту призведе реалізація подібної орієнтації на практиці, що є неминучим. Це включає зростаючу роль регульованого за допомогою держави та свідомого впливу суспільства на розвиток і стан земельних відносин. Одним із

головних економічних інструментів зазначеного впливу є підвищення результативності системи державного регулювання земельних відносин в Україні.

Найважливішим методом регулювання земельних відносин є системний підхід. Незалежно від характеру і напрямів дослідження він повинен включати: характеристику зональних умов; оцінку рівня інтенсивності землеробства і стану земельних угідь; вплив земельно-оціночних робіт на формування ціни землі; земельного податку, орендної плати за неї і системи охоронних заходів землі з позиції забезпечення економічної ефективності.

Економічна ефективність - це віддача землі у вигляді сільськогосподарської продукції, виражена в натуральних або вартісних показниках, співвіднесена до витрат виробництва. При порівнянні, наприклад, з економічними показниками, що характеризують рівень використання землі, праці, матеріально-технічних і грошових коштів, є вартість валової продукції, витрати на її виробництво, врожайність і якість продукції, продуктивність праці, собівартість, рентабельність, маса прибутку [192, с. 372].

В умовах екологічної та демографічної кризи ефективність аграрного сектора на сучасному етапі і в перспективі буде диктуватися трьома групами чинників: економічними, соціальними та екологічними. Природні умови господарювання, в першу чергу, визначають набір сільськогосподарських виробничих галузей, прийнятних для економічних параметрів конкретного сільськогосподарського товаровиробника. Тому, правильний облік екологічних чинників, економічно і соціально вигідний для підприємців, так як він дозволяє отримувати довготривалий та стійкий ефект за рахунок науково-обґрунтованої експлуатації різних земельних ресурсів. Порушення цих вимог рано чи пізно негативно відіб'ється не тільки на функціонуванні даного господарюючого суб'єкта,

а й на економіці регіону в цілому. При виборі доцільності ведення виробництва сільськогосподарським товаровиробникам необхідно приймати в розрахунок екологічну ефективність землекористування - як основоположного елемента виробничої діяльності, що в кінцевому результаті впливає на соціальну ефективність і умови життя людей.

Економіко-екологічний підхід до природокористування, і особливо до сільськогосподарського виробництва, заснований на тому, що на відміну від конкретних видів господарської діяльності, раціональне природокористування, охорона земельних, водних та інших природних ресурсів не оцінюється тільки у вузьких рамках, як строго відособлені процеси, де має місце повна відповідність в системі зв'язків - витрати - результат. У природоохоронній діяльності взагалі неможливо повною мірою врахувати взаємодію різних законів: природи і суспільства [195, с. 277].

Приватна власність на землю служить об'єктивною передумовою функціонування земельного ринку, включаючи сільськогосподарські угіддя. В даному випадку мова не йде про абсолютну приватну власність. Приватна власність на землю не перетворює автоматично кожного землевласника в економічно вільного та ефективно діючого господарюючого суб'єкта.

По-перше, тому, що в умовах ринку діють досить жорсткі економічні регламентації.

По-друге, господарську діяльність сільського товаровиробника крім людського чинника визначають ступінь технічного та технологічного оснащення виробництва, прогресивність загальних умов праці. Але, ми вважаємо, що не враховувати інтереси власників землі, насамперед фермерів, власників особистих підсобних господарств, теж не можна.

Вони в деяких випадках потребують покупки землі з різних причин, серед яких треба навести такі:

- 1) основна частина земель, що дісталися фермерам з фонду, перерозподілу, мають низьку продуктивність, розташовані далеко від селищ і доріг з твердим покриттям;
- 2) за роки фермерського господарювання якість землі, що знаходиться в користуванні погіршився;
- 3) збільшення площі дозволить компенсувати недостатню інтенсивність використання землі;
- 4) для фермерів, що інтенсивно використовують землю, неможливий перехід на багатопільні сівозміни [107, с. 155].

Для власника-підприємця цивілізований ринок землі так само необхідний, як і купівля-продаж господарського інвентарю, будівельних матеріалів, різноманітної техніки. Він повинен мати можливість вільно, без зайвих обмежень купити (а не тільки орендувати) ділянку землі, яка цікавить його в господарському відношенні.

Продуктивність та чистота природних ресурсів мають подвійне значення для регіональних агросистем. По-перше, збереження цих якісних параметрів є найважливішим довгостроковим завданням, вирішення якого необхідно для забезпечення життєдіяльності майбутніх поколінь. По-друге, чистота і продуктивність природних ресурсів - обов'язкова умова конкурентоспроможності продуктів харчування і джерело доходів для вирішення соціальних, економічних та екологічних завдань регіону.

Земельна іпотека співвідноситься безпосередньо з земельним ринком, який в нашій країні поки недостатньо розвинений. Формування його в цивілізованих рамках сприяло б вирішенню таких соціально-економічних завдань розвитку земельних відносин, таких як:

- стимулювання підприємницької діяльності землекористувачів, оскільки земля, як товар, здатна задовольняти не тільки особисті потреби, а й бути капіталом, що приносить дохід;

- створення конкурентного середовища у зв'язку з необхідністю підтримувати ділову активність сільських товаровиробників;

- залучення інвестицій в реальне виробництво за допомогою внесення землі як внесок до статутних капіталів або позикових коштів через процедуру застави.

Отже, головним завданням обігу земель сільськогосподарського призначення полягає в тому, щоб, перехід цих земель у процесі ринкового обігу від одного сільськогосподарського товаровиробника до іншого був економічно виправданий, тобто, щоб цей обіг відбувався на користь більш ефективного господарюючого суб'єкта, здатного забезпечити ефективне використання та охорону земель. Він має здійснюватися тільки всередині аграрного сектора між безпосередніми товаровиробниками, а сільськогосподарські землі не повинні змінювати свого цільового призначення та соціального статусу [62, с. 177].

Формування та розвиток ринку землі завжди відбувається на основі трьох напрямів. Більш розвиненим та активним є ринок земельних ділянок, що знаходяться у зоні впливу мегаполісів, а також в приміських зонах певних міст та селищ, які мають дуже стійкий та високий рівень попиту на землю для житлового, промислового, а також іншого будівництва. Ринок землі на зазначених територіях потребує особливих методів державного регулювання з введенням жорстких обмежень в ході продаж сільськогосподарських земель, а також заходів, спрямованих на їх захист. Основними заходами мають бути:

- прогресування ставок земельного податку, коли земельні ділянки будуть використовуватися за несільськогосподарським призначенням;

- високий рівень плати за зміну цільової спрямованості сільськогосподарських земель;

- низький рівень податкових ставок сільськогосподарських товаровиробників;

- впровадження пільгового податкового рівня на сільськогосподарських землях фермерських господарств, а також інших суб'єктів господарювання виходячи не тільки з кон'юнктури ринку землі, яка обумовлена можливістю використання її за несільськогосподарським призначенням, а з обов'язковим урахуванням цінності землі для аграрного виробництва, повне або часткове звільнення від податку;

- зміна цільового призначення земель сільського господарства, яке було встановлене в процесі зонування території, але тільки після внесених відповідних поправок у встановленому порядку до плану розвитку територій;

- встановлення заниженого порогу цін купівлі-продажу земель для розвитку сільськогосподарського виробництва.

Іншим напрямком є ринок земель в сільськогосподарських зонах, які характеризуються дуже великою щільністю сільського населення. Це території з дуже сприятливими умовами для ведення виробництва з кліматичними та ґрунтовими чинниками. У цьому випадку державне регулювання земельного ринку має здійснюватися згідно напрямків, які діють в приміських зонах теж, але при характерних низьких цінах на землю, а також ставках податку на землю.

Третій напрямок є специфічним для зон сільського господарства з рівнем високої забезпеченості угіддями сільськогосподарського призначення, а також не дуже обжитих територіях. Саме на цих землях державне регулювання земельного ринку має здійснюватися в поєднанні з обов'язковими заохочувальними заходами, які стимулюють розвиток сільськогосподарського виробництва та ефективний процес землекористування. Перехід до ефективно функціонуючого, цивілізованого, а також діючого в суспільних інтересах ринку землі є довгим етапом. Починатися цей етап повинен з наведення належного порядку у землекористуванні, а також зі створення інфраструктури відповідної реалізації та розвитку земельних відносин.

Сучасною проблемою реорганізації земельних відносин є не стільки зміни в організаційній структурі господарюючих суб'єктів, з реалізацією мети підвищення рівня ефективності реалізації реформ, а розвиток земельних відносин, які включають удосконалення земельної політики, землеволодіння конкретних регіонів, а також методів та форм землекористування.

В свою чергу розвиток земельних відносин не може здійснюватися без визначення рівня соціально-економічного розвитку процесу реалізації земельної реформи з подальшим її правовим обґрунтуванням.

Треба зауважити, що на сьогодні не визначеними та законодавчо не закріпленими є пріоритети збереження земельних ресурсів, які знаходяться у державній власності, які визначають загальнонаціональні інтереси, особливості деяких регіонів країни, вже існуючі традиції населення в певних регіонах України, а також належне використання угідь сільськогосподарського призначення.

Сьогодні практично завжди реалізується формально принцип платності за землекористування. Земельні платежі стягуються, але не характеризують реальну ціну на землю, більшість земельних ділянок через брак обліку не включаються до переліку земель, які оподатковуються податком. Значна площа сільськогосподарських земель постійно виходить з обігу, але належних відповідальних заходів за це не передбачається.

У відповідності до чинного законодавства продавцями землі виступають, в першу чергу, органи місцевої влади, а також громадяни. Тому, у зв'язку з нелегким фінансовим станом спостерігається нелегальний перепродаж земель підприємствами сільського господарства приватним особам.

Використання землі - як найважливішого об'єкту соціально-економічних зв'язків у суспільстві, являє собою багатогранне і складне явище розвитку земельних відносин. Розподіл (перерозподіл) земельних ресурсів об'єктивно передбачає їх безпосереднє використання в різних господарських цілях. В той же час, без попереднього розподілу, не може бути раціонального використання землі. У процесі використання обумовлюються виробничі, соціальні або інші види споживання земельних ресурсів, що об'єктивно передбачає їхнє відтворення в інтересах розвитку суспільства.

Одночасно процес відтворення земель без їх споживання є не логічним і не затребуваним. І, нарешті, відтворення земель, (особливо розширене), в умовах багатоцільового використання вимагає подальшого перерозподілу цих ресурсів для підвищення сукупної ефективності використання, тоді як перерозподіл земельних ресурсів, без їх відтворення, також не логічний.

Для підвищення результативності системи державного регулювання земельних відносин в Україні треба вирішити основні проблеми, які існують в регіонах нашої країни. На нашу думку, основними проблемами економіко-екологічного розвитку регіонів України є:

- слабе врахування екологічних чинників у регіональному відтворувальному процесі, яке виражається в недостатньому акумулюванні коштів на відтворення і відновлення природних ресурсів, захист навколишнього середовища;

- гіпертрофований розвиток промисловості регіонів, що наносить шкоду природному відтворенню та збереженню природних ресурсів;

- екстенсивний характер розвитку галузей господарського комплексу, що викликає посилення впливу техногенних чинників на стан навколишнього середовища;

- недостатнє врахування природоохоронних аспектів впровадження нових технологій виробництва;

- висока територіальна концентрація промисловості в окремих регіонах, що перевищує допустимі антропогенні навантаження на природне середовище;

- не належне комплексне використання природних ресурсів внаслідок технологічної незавершеності використаних ресурсів.

Належне вирішення сучасних екологічних проблем аграрного сектору досягається на основі наступних взаємопов'язаних заходів: реалізація технологічної політики, своєчасне економічне регулювання, контроль та моніторинг за сучасним природним станом. Сьогодні у соціально-орієнтованій економіці об'єднання напрямів державного регулювання з ринковими механізмами природокористування, що існують в аграрних системах на регіональному рівні має будуватися за принципом, згідно якому порушення будь-яких природоохоронних вимог призведе до зменшення рівня прибутку землекористувачів, який реалізується на основі наступних шляхів:

- сукупні витрати всіх землекористувачів на реалізацію природоохоронних заходів мають компенсуватися на основі дотації або ціни;

- якщо землекористувач отримує будь-яку компенсацію, але не виконує природоохоронні вимоги, то проти нього будуть застосовуватися санкції економічного характеру.

Розвиток та стабілізація земельних відносин, в межах збереження агробіоценозу, обов'язково пов'язані з вирішенням проблеми поширення економічного підґрунття системи розвитку сільського господарства – створення умов зацікавленості землекористувачів в процесі обробки всіх видів аграрних культур, які входять до сівозмін, що, у свою чергу, передбачить оптимальне поєднання всіх галузей сільського господарства, а також своєчасну раціональну спеціалізацію.

Розміщення, розвиток, а також спеціалізація всього сільськогосподарського виробництва сьогодні свідчать, що з причини важкого фінансового становища сільськогосподарські товаровиробники знизили використання більшості мінеральних добрив, що, у свою чергу, сприятливо впливає на обстановку в екологічному стані. Зараз порушується процес обробітку основних сільськогосподарських культур, що веде до зниження якості обробки ґрунту, скорочення заходів щодо захисту рослин від шкідників і хвороб [172, с. 20].

Подальший розвиток аграрного виробництва з використанням інтенсифікації, де існують величезні масштаби несприятливих екологічних наслідків від ведення господарської діяльності, які потребують нових підходів до надання оцінки економічній ефективності розвитку сільського господарства з урахуванням екологічної та економічної спрямованості використання чинників виробництва, що пов'язано

з тим, що загальною метою розвитку сільськогосподарського виробництва є одержання максимальної кількості продукції та рівня прибутку, не беручи до уваги збиток, який наноситься виснаженням та забрудненням природних ресурсів.

Вже існуюча методика оцінки результатів ведення господарської діяльності враховує показники використання живої праці не враховуючи природне середовище. Система ефективності враховує необхідність розробки екологічної та економічної ефективності розвитку сільського господарства, в якості одного з найголовніших чинників антропогенного впливу на гідне життєзабезпечення людини.

Економічна результативність реалізації виробництва з обов'язковим урахуванням впливу екологічного чинника на сільське господарство характеризує ефективність використання, разом з трудовими та матеріальними ресурсами, витрати, які пов'язані з попередженням забруднення природного середовища, яке виникає в процесі сільськогосподарської діяльності, та втрати продукції з причини погіршення стану екології.

Треба зазначити, що показник рівня економічної ефективності розвитку виробництва сільськогосподарської продукції впливають певні чинники: зниження рівня ґрунтової родючості, збільшення рівня кислотності ґрунтів, збільшення кількості важких металів в ґрунті, не дотримання належного співвідношення органічних, а також мінеральних добрив, ігнорування здійснення протиерозійних заходів, сучасних технологій обробітку, та інноваційних систем ведення сільського господарства [73, с. 29].

Рівень витрат, які спрямовані на екологізацію сільськогосподарського виробництва у більшості випадків залежить від фінансово-кредитної, а також цінової політики. В сучасних умовах диспаритету цін на

виробництво продукції та промислових засобів виробництва та послуги, які забезпечують виробництво сільськогосподарської продукції, інфляцію, яку породжують екологічні заходи та не дають необхідного економічного ефекту.

Потреба розгляду питань, що стосуються організації сівозмін, які супроводжуються впровадженням інноваційних систем землеробства, а також підвищення рівня результативності розвитку системи державного регулювання земельних відносин в Україні, у більшості випадків обумовлюються наступними причинами.

По-перше, сучасна система землеробства являється основою складовою частиною всієї системи розвитку сільського господарства, де організація виробництва неможлива без швидкого вирішення питань доречного розміщення галузей на територіях, а також обґрунтування системи належного утримання худоби з одночасним розвитком кормовиробництва, а також визначення структури та розміру посівних площ, складу угідь, що має бути визначене в процесі землеустрою.

По-друге, різноманітна сукупність елементів землеробства, з врахуванням їх адаптивного характеру, а також залежність від територіальних та продуктивних властивостей земельних ресурсів, мають розроблятися на основі диференційованої оцінки організації виробництва на території.

По-третє, з причини того, що система сучасного землеробства характеризує існуючий розвиток продуктивних сил, який включає не тільки вдосконалення технологій, а й напрями організації праці та виробництва, які знаходяться у взаємозалежності з формуванням відносин виробництва, вона потребує розгляду тільки скрізь призму землеустрою, тобто загальний розвиток земельних відносин.

В процесі регулювання виробництва і реалізації сільськогосподарської продукції, місцеві органи управління повинні враховувати реакцію

різних категорій товаровиробників, оскільки вони по-різному реагують на одні й ті ж стимулюючі заходи щодо раціонального та ефективного використання земельних ресурсів. Тому, типи спеціалізованих господарств, будуються шляхом підбору оптимального складу технологічних та економічних елементів товарних галузей при їх найкращому поєднанні.

Сформовані типи сільськогосподарських товаровиробників під впливом ринкових тенденцій зазнають зміни, пов'язані з інституційної трансформацією, формуванням нових структур у системі земельних відносин та на ринку товарної продукції сільського господарства. Це необхідно враховувати при розміщенні виробництва з переробки сільськогосподарської сировини та нетрадиційних видів діяльності в аграрній сфері.

Тому, для підвищення результативності системи державного регулювання земельних відносин в Україні ми пропонуємо удосконалити методичні підходи до підвищення результативності механізмів державного регулювання земельних відносин, які ґрунтуються на реалізації наступних заходів за такими видами:

- організаційні, що дозволяють провести землевпорядні роботи, оформлення земельно-правових документів, кількісний і якісний облік земель, інформаційне забезпечення суб'єктів земельних відносин;

- адміністративно-контрольні, які передбачають втілення у національну земельну політику спектру екологічних нормативів, процедур, природно-господарської експертизи землевпорядних та інноваційних проектів, заходів, пов'язаних із захистом ґрунтового-ресурсного потенціалу;

- ринково-економічні, що гарантують дотримання вимог раціонального землекористування;

- фінансово-кредитних, що підтримують поєднання екологічних та земельних податків;

- природно-господарські, що передбачають втілення у сільськогосподарську практику принципів еколого-ландшафтної організації сільськогосподарського виробництва, застосування адаптивних систем землеробства і формування стійких продуктивних агроєкосистем.

Платне використання землі є одним з економічних методів раціонального використання земельних угідь. У той же час визначення розміру ставки земельного податку є одним з елементів механізму земельних відносин. Найбільш дієвим еколого-економічним інструментом є методи розподілу цього податку, що забезпечують, насамперед, підвищення родючості ґрунтів, поліпшення екологічного і меліоративного стану земель, їх охорону. В даний час на обласному та районному рівнях такі механізми створюються, але ще не діють.

Висновки до розділу 2

1. Встановлено, що для ефективної реалізації та забезпечення можливості державної підтримки розвитку земельних відносин в Україні потрібне відповідне інституціональне забезпечення. Справедливість, ефективність, економічна та соціальна безпека земельного ринку для України, будуть залежати від того, саме у чиїх інтересах зазначений ринок функціонуватиме, та хто конкретно в майбутньому буде представляти державні інтереси у процесі реалізації державного регулювання трансакцій земельно-ринкових трансформацій. Держава має всі потенційні

можливості, для належного урегулювання земельних відносин на користь національних аграрних товаровиробників, а також в інтересах населення всієї країни.

2. Органи державного управління створюють організаційний та правовий базис, що регламентує економічні напрями впливу, а також відповідальність різних суб'єктів реалізації земельного права. Державна підтримка розвитку земельних відносин в Україні включає: регулювання напрямів використання землі як соціального, природного, а також господарського об'єктів; визначення різноманіття форм власності, користування та володіння землею; забезпечення рівних прав учасників земельних відносин в процесі захисту їх прав; недопущення суперечності законодавства під час втручання держави в діяльність громадян, а також юридичних осіб щодо володіння, користування й розпоряджання земельними ресурсами; здійснення охорони землі та навколишнього природного середовища; припинення переліку дій користувачів і власників землі, що завдають збитку безпеці й обороні країни, порушують інтереси та права інших осіб.

3. Визначено, що в умовах земельних перетворень і поглиблення ринкових відносин при розробці системи ведення сільськогосподарського виробництва, на наш погляд, не варто строго регламентувати структуру сільськогосподарських угідь, але сформовані тенденції її вдосконалення необхідно зберігати. Встановлення ефективної структури посівних площ основних виробників продукції - найважливіший резерв раціонального використання земельних ресурсів і збільшення виробництва сільськогосподарської продукції.

Тому, основними напрямками вдосконалення механізмів державного управління розвитком земельних відносин в Україні

повинні бути: стимулювання цільового й високоефективного використання сільськогосподарських угідь, упровадження нових технологій, залучення інвестицій в аграрний сектор; захист інтересів учасників земельних відносин на рівноправній основі; більш досвідчений облік якості землі, кон'юнктури ринку під час встановлення земельних відносин; удосконалення забезпечення інформацією щодо якісного та кількісного стану земельних ділянок, землекористувачів та власників землі; забезпечення раціонального та збалансованого землекористування; підвищення дієвості механізмів з захисту прав власників під час оренди та продажу земель; встановлення матеріальної відповідальності за стан і збереження використовуваних земель і досягнення консолідації інтересів власників землі, землекористувачів та землевласників.

4. Обґрунтовано методичні підходи до підвищення результативності механізмів державного регулювання земельних відносин, які ґрунтуються на реалізації наступних заходів: організаційні, що передбачають землевпорядні роботи, оформлення земельно-правових документів, кількісний і якісний облік земель, інформаційне забезпечення суб'єктів земельних відносин, допомогу бізнес-структурам в боротьбі з рейдерством на основі надання консалтингових послуг в цій сфері; створення суспільно-політичних структур та об'єднань власників землі; адміністративно-контрольні, які передбачають втілення у національну земельну політику спектра екологічних нормативів і процедур, природно-господарської експертизи землевпорядних та інноваційних проектів, заходів, пов'язаних із захистом ґрунтового-ресурсного потенціалу; ринково-економічні, що гарантують дотримання вимог раціонального землекористування за рахунок поетапного введення до економічного обігу земельних ділянок та прав на них; фінансово-кредитних, що підтримують поєднання екологічних та земельних податків шляхом застосування матеріальних санкцій внаслідок порушення діючих нормативів та прав

власності; зміна існуючої системи перерозподілу активів у бік рівноваги та справедливості; природно-господарські, що передбачають втілення у сільськогосподарську практику принципів еколого-ландшафтної організації сільськогосподарського виробництва, формування стійких продуктових агроecosystem та застосування адаптивних систем землеробства.

5. Тому, для підвищення результативності системи державного регулювання земельних відносин в Україні в роботі удосконалено методичні підходи до підвищення результативності механізмів державного регулювання земельних відносин, які ґрунтуються на реалізації наступних заходів за такими видами: організаційні, що дозволяють провести землевпорядні роботи, оформлення земельно-правових документів, кількісний і якісний облік земель, інформаційне забезпечення суб'єктів земельних відносин; адміністративно-контрольні, які передбачають втілення у національну земельну політику спектру екологічних нормативів, процедур, природно-господарської експертизи землевпорядних та інноваційних проектів, заходів, пов'язаних із захистом ґрунтового-ресурсного потенціалу; ринково-економічні, що гарантують дотримання вимог раціонального землекористування; фінансово-кредитних, що підтримують поєднання екологічних та земельних податків; природно-господарські, що передбачають втілення у сільськогосподарську практику принципів еколого-ландшафтної організації сільськогосподарського виробництва, застосування адаптивних систем землеробства і формування стійких продуктових агроecosystem.

РОЗДІЛ 3

УДОСКОНАЛЕННЯ МЕХАНІЗМІВ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

3.1. Напрями підвищення ефективності адміністрування земельних відносин

Розвиток земельних відносин кожної держави ґрунтується на притаманних цій країні пріоритетах розвитку. Незалежно від механізмів державного регулювання такими пріоритетами є стабільність економічного розвитку, яка має на меті досягнення максимального прибутку з урахуванням інтересів окремих територіальних громад, фізичних та юридичних осіб; розвитку соціальної та інженерно-технічної інфраструктури територій; раціонального використання земельних ресурсів з урахуванням факторів їх охорони і охорони довкілля.

В цьому випадку належне адміністрування земельних ресурсів повинно ґрунтуватися на об'єктивних даних щодо них, оснований на кадастровій інформації.

Сучасне земельне адміністрування охоплює земельні ресурси, будівлі та споруди, інженерно-технічну інфраструктуру, трудові, водні та природні ресурси тощо. Воно повинно бути спрямоване, передусім, на сталий соціально-економічний розвиток окремих адміністративно-територіальних утворень, регіонів та всієї країни. При цьому стратегія земельного адміністрування повинна гармонійно поєднувати аспекти соціально-

економічного розвитку територій та проблеми збереження і охорони довкілля.

Адміністрування земельних ресурсів на національному рівні реалізується на основі Конституції, кодексів та законів України, указів Президента, постанов та розпоряджень Кабінету Міністрів, відомчих розпоряджень, наказів, вказівок, стандартів центральних органів виконавчої влади в частині, що стосується земельних відносин.

Зазначена система повинна включати в себе певний ряд елементів, які дозволяють враховувати все різноманіття землі, єдиного нерухомого майна, встановлювати найбільш ефективні варіанти з їх використання, направляти діяльність господарюючих суб'єктів на раціональну експлуатацію об'єктів нерухомості, а також забезпечувати необхідний рівень всіх надходжень фінансових коштів до всіх рівнів бюджету.

На регіональному рівні адміністрування земельних відносин здійснюється обласними (регіональними) держадміністраціями, реалізуючи програми розвитку територій та охорони довкілля, затверджені відповідними ухвалами органів регіонального самоврядування. При цьому розроблені регіональні програми повинні ґрунтуватись на національній законодавчій та нормативно-правовій базі, з урахуванням чинних національних програм.

Місцевий (локальний) рівень адміністрування земельних ресурсів передбачає здійснення земельної політики та розвитку територій на окремо взятій адміністративно-територіальній одиниці (сільській, міській, селищній, районній). Практично реалізують земельне адміністрування, затверджуючи відповідні програми та приймаючи рішення і ухвали.

Прийняття рішень в адмініструванні земельних ресурсів спирається, насамперед, на об'єктивну та достовірну кадастрову інформацію. При цьому

кадастр як інструмент адміністрування та регулювання земельних відносин держави відіграє важливу роль у:

- формуванні фіскальної політики;
- становленні та розвитку ринку землі;
- плануванні розвитку територій;
- протекціонізмі окремих територій;
- розвитку земельного менеджменту;
- захисту прав власності на нерухомість (землю);
- модернізації законодавчої, нормативно-правової бази, а також

виробничих зв'язків між державними, самоврядними та проектними структурами.

Реалізація зазначених принципів передбачає створення системи адміністрування земельних відносин - як складної багаторівневої системи, що включає в себе ряд підсистем, які взаємодоповнюють одна одну і підсилюють їх взаємодію. При цьому, всередині себе, дана система може бути структурована різним чином.

Роль місцевих органів управління полягає, насамперед, у впливі на конкретні суб'єкти земельних відносин для поєднання їх інтересів та інтересів населення, що проживає на території цих регіонів.

Розподіл функцій між різними рівнями загальнонаціональної системи адміністрування земельних відносин може бути представлений наступним чином:

- органи державної влади на національному рівні забезпечують формування законодавчої бази розвитку земельних відносин, визначення змісту та єдності правил ведення правовідносин з приводу земельних ресурсів, встановлення гарантій власникам та іншим суб'єктам прав на земельні ресурси;

- органи державної влади на регіональному рівні забезпечують адаптацію загальнонаціонального законодавства до умов регіону, створюють

організаційні умови для реалізації національних норм, формують механізм застосування адміністративних та економічних методів впливу на суб'єкти прав на земельні ресурси;

- органи місцевого самоврядування забезпечують гармонійне поєднання приватних інтересів суб'єктів прав на земельні ресурси з інтересами населення, яке проживає на території міст та селищ.

Національне використання земельних ресурсів та іншого нерухомого майна неможливе без виявлення та опису їх якісних характеристик, що визначають цінність земельних ресурсів та інших об'єктів нерухомості, як для його користувачів, так і для регіону в цілому.

Отже, основним завданням при удосконаленні системи адміністрування земельних відносин є створення норм, організаційних структур і процедур, що дозволяють виявляти, накопичувати і оновлювати інформацію про об'єкти земельних відносин, що знаходяться на території того чи іншого регіону. Практичне розв'язання цієї проблеми передбачає створення, в рамках системи державного управління, та формування для обліку об'єктів та суб'єктів земельних відносин, державного земельного кадастру (ДЗК).

Створення ДЗК - досить складна організаційно-технічна процедура, що вимагає проведення цілого комплексу заходів нормативного, організаційного, технологічного та інформаційного характеру.

Перш за все, необхідно створення нормативно-правової бази, що забезпечує функціонування даної підсистеми, тобто прийняття цілого ряду законодавчих і нормативних актів, що регламентують процес виділення об'єктів земельних відносин; детального опису цих об'єктів з урахуванням їх фізичних, економічних і юридичних характеристик; накопичення, актуалізації та надання відповідної інформації.

По-друге, необхідно створення спеціальних організаційних структур, здатних здійснювати збір, накопичення, оновлення та надання інформації.

По-третє, необхідна розробка і застосування спеціальних технологій, що дозволяють оперативно виконувати зазначені завдання.

Земельний кадастр є базовим, на ньому ґрунтуються інші види кадастрів, зокрема: містобудівний, лісовий, водний, територій та об'єктів природно-заповідного фонду тощо. Інтеграцію різних видів кадастрів називають багатоцільовим кадастром. Регулювання правовідносин між різними видами кадастрів, їх зв'язок та взаємна інтеграція чітко окреслені у відповідних кодексах, законах та іншій нормативно-правовій документації.

Кадастрова система будь-якої держави, та України теж, є реєстраційною системою, яка, передусім, реєструє права власності на нерухомість. Тим самим держава гарантує недоторканність права власності.

Зауважимо, однак, що більшість кадастрових систем не гарантують непорушності меж та площ. Спірні питання щодо цих геометричних параметрів вирішують в судовому порядку. В Україні ідентифікація прав власності на нерухоме майно та захист цих прав здійснюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [54] і розроблених на його основі інструктивних та інших нормативно-правових документів. База даних кадастрової системи ґрунтується на вихідній інформації, яка розробляється відповідно до Закону України «Про землеустрій» [55].

У процесі реалізації цього закону через відповідну нормативно-правову та проектно-пошукову та іншу землевпорядну документацію визначають території та окремі земельні ділянки, які потребують як спеціальних режимів землекористування на них,

так і протекціонізму (охорони). Отже, протекціонізм щодо охорони земель, збереження флори і фауни на певних територіях, пам'яток природи тощо регламентується в Україні окремими законодавчими актами.

У період нестабільної політичної та економічної ситуації в країні законодавча та нормативно-правова база постійно модернізується залежно від політичної кон'юнктури, інших соціально-економічних чинників.

Виваженими кроками модернізації вітчизняного законодавства можуть бути результати кадастрового моніторингу. Практика показує, що з 2004 до 2015 року в Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» внесено 22 поправки, «Про землеустрій» - 16 поправок. Велика кількість поправок свідчить про якість законодавчих актів, їх відповідність потребам суспільства.

У практику адміністрування земельних відносин в Україні треба ввести термін «адміністрування» як інструмент ефективного та раціонального використання земельних ресурсів на сучасному етапі розвитку територій і на перспективу.

Важливим дієвим інструментом адміністрування земельних відносин - земельний кадастр як реєстраційно-інформаційна система, що поєднує кількісні та якісні показники щодо земель та їх правового статусу. Треба зазначити, що до числа підсистем, що забезпечують управління земельними ресурсами регіонів в Україні відноситься Державне підприємство «Центр державного земельного кадастру».

Державне підприємство «Центр державного земельного кадастру» створене відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 2 грудня 1997 р. № 1355 «Про Програму створення автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру» та на підставі наказу Державного комітету України по земельних ресурсах від 04.11.97 № 110.

Місією Державного підприємства «Центр державного земельного кадастру» є забезпечення держави та людей достовірною інформацією про землю шляхом адміністрування автоматизованої системи Державного земельного кадастру.

Визначений адміністратором Державного земельного кадастру, Центр ДЗК здійснює заходи із:

- створення та супроводження програмного забезпечення Державного земельного кадастру;
- технічного та технологічного забезпечення Державного земельного кадастру;
- збереження та захист відомостей Державного земельного кадастру.

Поряд з цим, Державне підприємство «Центр державного земельного кадастру» здійснює:

- адміністрування Державного земельного кадастру в органах Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру по всій території України та у місцях розташування об'єктів, які забезпечують функціонування Державного земельного кадастру.

Як адміністратор Центр ДЗК забезпечує розробку та оновлення вітчизняного програмного забезпечення, спрямованого на ефективне функціонування Кадастру, оперативно готує оновлення програмного забезпечення з метою відповідності вимогам органів державної влади, потреб українського суспільства та відповідності високим європейським та світовим стандартам. Зокрема Центр ДЗК володіє унікальним програмним забезпеченням по трансформації координат з системи координат СК-63 року до системи координат УСК-2000.

Унікальною особливістю Центру ДЗК є те, що він є єдиним на території України підприємством із розгалуженою структурою, яка охоплює 330 районних (міських) відділів філій, із централізованим управлінням. Це дозволяє Центру ДЗК виконувати комплексні та складні за

своїм змістом державні замовлення, які не можуть виконувати інші підприємства.

Отже, Центр ДЗК, як державне підприємство, реалізує унікальні соціальні функції, які не може реалізувати будь-який інший суб'єкт господарської діяльності. Центр ДЗК виступає адміністратором Державного земельного кадастру, зокрема забезпечує безперервність, надійність та захист каналів зв'язку, що надають доступ органам державної влади до кадастру по всій території України.

Для оперативного та якісного виконання топографо-геодезичних робіт Центром ДЗК та його виробничими підрозділами використовуються 188 комплектів сучасних GPS приймачів та 286 комплектів сучасних електронних тахеометрів.

Також Центром ДЗК у 2013 році було закуплено 19 комплектів найсучаснішого GNSS обладнання компанії Leica, до складу якого входять найсучасніші контролери Leica CS – 25., а також найлегшими на сьогоднішній день антенами Leica GG – 03. Центр ДЗК успішно співпрацює з власниками мереж перманентних GNSS станцій, розташованих по всій території України. Разом з тим, Центр ДЗК має декілька власних перманентних GNSS станцій, розташованих на території Хмельницької та Тернопільської областях. Центр ДЗК виконує всі існуючі види робіт із землеустрою, топографо-геодезичні, картографічні та землеоціночні роботи.

Види робіт із землеустрою та оцінки земель, що виконуються Центром ДЗК та його підрозділами в напрямку адміністрування земельних відносин:

- складання загальнодержавних й регіональних програм, схем землеустрою і техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель);
- розробка проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок;
- виконання нормативно-грошової оцінки;

- розробка проектів землеустрою щодо встановлення і зміни меж адміністративно-територіальних утворень;
- розробка проектів землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення;
- розробка проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь;
- розробка проектів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів;
- розробка проектів землеустрою щодо впорядкування існуючих володінь;
- розробка проектів землеустрою щодо рекультивациі земель;
- складання документації із землеустрою щодо оформлення права власності (користування) земельною ділянкою;
- складання технічної документації що встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- складання кадастрових планів;
- оформлення договорів оренди землі;
- складання електронних документів у форматі XML;
- та інше.

Також треба зазначити, що з 28 квітня 2015 року функціонал Національної кадастрової системи дозволить приймати обмінні файли, що підписані електронним цифровим підписом (далі-ЕЦП). При внесенні обмінного файлу XML до кадастрової системи проходять перевірки. Також обмінні файли мають зберігати посилений сертифікат разом з самим файлом [112].

В Концепції Державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року, яку було схвалено Розпорядженням Кабінету Міністрів України від 17 червня 2009 р. № 743-р. зазначено, що на сьогодні ситуація щодо володіння, користування і розпорядження

землею залишається складною і такою, що вимагає невідкладного поліпшення. Найгострішими проблемами є: незавершеність процесів реформування економічних та правових відносин власності; недосконалість системи державного управління у сфері використання і охорони земель, земельного законодавства та інфраструктури ринку земель, нерозвинутість автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру, відсутність механізму економічного стимулювання використання і охорони земель.

Роботи із запровадження раціонального землекористування проводяться досить повільно. Відсутнє перспективне прогнозування розвитку земельних відносин, не визначена оптимальна модель сільськогосподарського землекористування. Низькою залишається ефективність використання земель у сільському господарстві через невизначеність системи регулювання земельних відносин, не завершено введення у повному обсязі в економічний оборот земельних ділянок та прав на них.

Складна ситуація, що склалася у сфері земельних відносин, спричинена насамперед:

відсутністю:

- зваженої державної земельної політики та механізму її реалізації;
- ефективної системи фінансово-економічного і землевпорядного механізму регулювання земельних відносин та землекористування;
- послідовної державної політики щодо комплексного розвитку земельного законодавства, фінансування здійснення землеустрою і ведення земельного кадастру, формування інвестиційно-привабливого землекористування;
- комплексного підходу та неврахуванням історичних факторів у реформуванні системи державного земельного кадастру та створенні державної системи реєстрації речових прав на нерухоме майно і їх обмежень;

- виваженої державної політики формування і розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення;
- належного фінансування фундаментальної та прикладної землевпорядної науки;
- недооцінкою складності, масштабів і специфіки зміни земельних відносин у ході проведення економічних реформ;
- невдалим (особливо в аграрній сфері) запозиченням правових інститутів і механізмів, які використовуються у країнах із розвинутою ринковою економікою;
- подрібненням земельних масивів і створенням великої кількості невеликих за площею і малоефективних господарств у сільському господарстві;
- безсистемністю у розв'язанні проблем, що виникають під час проведення земельної реформи в Україні поряд із реформуванням відносин власності на майно, запровадженням нових організаційно-правових форм господарювання;
- ігноруванням проблеми комплексного підходу до розвитку сільських територій у процесі проведення земельної реформи;
- дублюванням функцій Держкомзему іншими органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування.

Метою Програми є визначення та реалізація основних напрямів державної політики, спрямованих на удосконалення земельних відносин та створення сприятливих умов для сталого розвитку землекористування міських і сільських територій, сприяння розв'язанню екологічних та соціальних проблем села, розвитку високоефективного конкурентоспроможного сільськогосподарського виробництва, збереження природних цінностей агроландшафтів [143].

Без юридично оформленого опису об'єкта системи реєстрації прав, об'єкт нерухомості не може ефективно виконувати свої функції -

забезпечення точної ідентифікації його і суб'єкта, прав на нього, підтвердження визнання прав суб'єкта на той чи інший об'єкт. Це в подальшому може знизити цінність права, і, отже, самого об'єкта нерухомості.

Наявність цих підсистем створює належні гарантії прав, що дозволяють спланувати діяльність, беручи до уваги зафіксовані характеристики всіх видів земельних ділянок. Таким чином створюється об'єктивна прозорість у правових відносинах стосовно розпорядження певними земельними ділянками, підвищується рівень інвестиційної привабливості землі, у порівнянні з іншими варіаціями інвестування, знижується рівень витрат при проведенні різних операцій з земельними ділянками.

Питанням економічної оцінки землі та ефективності її використання в науковій літературі відводиться особливе місце. Економічна оцінка землі, головним чином, розглядається з точки зору її купівлі-продажу і формування земельного ринку. Даний підхід має право на існування. Однак проблема економічної оцінки землі значно ширша.

Земля є не тільки об'єктом купівлі-продажу, тобто товаром. Оцінка земельних ресурсів пов'язана з проблемою відтворення основного засобу виробництва сільського господарства і середовищем відтворення робочої сили. Комплексна оцінка землі можлива, якщо підходити до неї як до національного багатства.

Критерії економічної оцінки землі можна поділити на дві групи: по-перше, критерії, що характеризують продуктивність землі. Вони виражаються характеристиками, що відображають продуктивність по відношенню до окремих сільськогосподарським культурам. Разом з тим, в силу розвитку ринкових відносин виникає необхідність в оцінці продуктивності сільськогосподарських земель по виходу сукупного товарного продукту - як єдино об'єктивного критерію можливостей реального насичення споживчого попиту населення і продовольчо-сировинного потенціалу країни (так само як і

регіонів). Це необхідно для оцінки земель в механізмі обігу, застави, оренди, виведення зі складу сільськогосподарських земель та інших питаннях адміністрування земельних відносин.

Інша група критеріїв відноситься до категорії прибутковості. Вона характеризує землі з позицій абсолютних і відносних розмірів, прибутковості різних за якістю земель. До їх складу включаються такі характеристики, як: окупність вкладень (витрат) в землю; вартість валового і товарного продукту, одержуваного з одиниці площі в оцінці за кадастровим цінами, за цінами відтворення для товаровиробників (паритетні ціни), по повній (національній) вартості і, нарешті, за світовими цінами.

При цьому необхідно розмежовувати категорії «економічна оцінка землі» та «ціна землі». Співвідношення між ними зумовлюється взаємозв'язком між методологією дослідження та методикою визначення кількісної та якісної характеристики економічного явища. Це має велике теоретичне і практичне значення в системі взаємозв'язку між економічними законами землеробства і особливостями функціонування системи цін в сільському господарстві.

Оцінка землі тільки через рівень прибутку не розкриває об'єктивно всі аспекти зазначеної проблеми. В даному випадку спостерігається процес ототожнення диференціальної ренти і додаткового доходу, походження якого не пов'язане з родючістю ґрунту.

Закон України «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 [56].

Кадастрова оцінка землі повинна давати об'єктивне уявлення про можливість отримання певного рівня прибутку при певному рівні капіталовкладень. Крім того, вона, певною мірою, повинна відображати закон суспільного поділу праці при виборі виробництва того чи іншого товару на конкретній земельній ділянці. Прогнозування отримання прибутку зумовлює економічні процеси виробництва.

Взаємозв'язок між ціною реалізації продукції та кадастрової вартістю землі проявляється в економічних відносинах, що відображають всі наступні фази відтворення. Розрахувавши передбачуваний рівень прибутку, власник землі повинен визначити механізм її використання цього прибутку. Одним з напрямків у використанні прибутку є розрахунок інвестицій для розвитку виробництва, де підвищення економічної родючості ґрунту займає визначальне місце. Оптимальний рівень інвестицій, що вкладаються у земельні ресурси, створює передумови для збільшення виходу продукції з 1 га і зростання прибутку.

Отже, між кадастровою вартістю землі і закупівельною ціною продукції існують економічні взаємозв'язки на основі використання категорії «прибуток». Ці економічні відносини мають як прямий, так і зворотний зв'язок. Останній зв'язок відображає рівень вкладення інвестицій у земельні ресурси - як у засіб виробництва. Прямий і зворотній зв'язок в економіці мають суперечливий характер. Протиріччя відображають об'єктивні і суб'єктивні умови впливу чинників виробництва на процес економічного зростання. Економічна родючість землі має об'єктивний характер умов виробництва, яке знаходить відображення в кадастровій оцінці. Рівень вкладення інвестицій у землю багато в чому залежить від суб'єктивного чинника виробництва, від науково-обґрунтованої структури та рівня капіталовкладень, що формуються в основному за рахунок прибутку.

Методично вивірена кадастрова оцінка землі зумовлює об'єктивний характер прогнозування інвестицій, де закупівельна ціна повинна бути об'єктивною системою математичних обмежень у розрахунках. Протиріччя знаходить своє відображення у розподілі прибутку: на відсоток, який присвоюється власником землі, податки, інвестиції, плату за кредит. Структура розподілу залежить від маси прибутку і суб'єктивного чинника, який її визначає. Сучасний рівень прибутку більшості сільськогосподарських організацій не дозволяє вкладати інвестиції в підвищення економічної родючості ґрунту. Більш того, складена система економічних відносин веде до зниження рівня прибутку, що не дозволяє суб'єктивному чиннику офіційно формувати фонд розширеного відтворення землі.

Тому, взаємозв'язок між економічним рівнем родючістю землі та закупівельною ціною на сільськогосподарську продукцію повинна підтримуватися державою на основі відповідних фінансових механізмів. Створення законодавчої бази обліку економічного рівня родючості землі дозволить державі напряду фінансувати фонд розширеного відтворення - як найважливішого напряду удосконалення системи адміністрування земельних відносин. Створення подібних систем впливу держави на процес відтворення земельних ресурсів сільськогосподарського призначення дозволить нейтралізувати суб'єктивний чинник в умовах існуючих протиріч. Оцінка земельних ділянок є надзвичайно важливою і складною проблемою.

Тому, ми пропонуємо удосконалити механізм адміністрування земельних відносин, що передбачає створення інституту обмежень з використання земель, а саме:

- забезпечення пріоритету інтересів суспільства при встановлені режиму використання окремих земельних ресурсів;

- посилення земельного контролю в напрямку виявлення невикористаних земельних ресурсів з подальшим вилученням та передачею (продажем) їх на основі механізму земельного обігу більш ефективним землекористувачам;
- створення моніторингової системи контролю за використанням земель та їх станом;
- створення дієвого механізму економічно-правової відповідальності землекористувачів за заподіяння шкоди іншим власникам, довкіллю та екологічній безпеці держави;
- створення регіональних філій акціонерних земельних банків, головним засновником яких має бути держава, в особі адміністрацій регіонів.

3.2. Основні напрями удосконалення державного регулювання земельних відносин

Державне регулювання земельних відносин на регіональному рівні виступає в якості підсистеми в системі державного управління регіонами. У процесі розвитку державного регулювання земельних відносин на регіональному рівні має бути виділено декілька підсистем, які формують регіональні системи управління земельними ресурсами.

Таким чином, у системі державного регулювання земельних відносин на регіональному рівні можна виділити декілька підсистем з їх роллю в процесі розробки та реалізації управлінських рішень:

- підсистема правового, організаційного та економічного забезпечення (облік нерухомості, реєстрація прав на землю і пов'язану з нею нерухомість, оцінка земель та іншої нерухомості), що формує необхідну методичну

базу та інфраструктуру для розробки та реалізації управлінських рішень;

- підсистема масового регулювання (оподаткування нерухомості, зонування територій, регулювання діяльності суб'єктів земельних відносин), що забезпечує вплив органів державного управління на землю та іншу нерухомість;

- підсистема індивідуального регулювання (прийняття рішень про продаж, надання в оренду нерухомого майна державної та комунальної форми власності, передача земельних ділянок та іншої нерухомості в довірче управління, надання пільг для розвитку окремих об'єктів і суб'єктів земельних відносин, виділення об'єктів нерухомості державним і приватним підприємствам і установам).

При цьому підсистема правового, організаційного та економічного забезпечення створює основу для функціонування двох інших підсистем. Підсистема масового регулювання створює загальну умови для будь-якого виду діяльності в сфері земельних відносин, а підсистема індивідуального регулювання і управління забезпечує індивідуальний підхід до окремих земельно-кадастрових об'єктів і суб'єктів господарської та суспільної діяльності.

Особливе значення для побудови системи державного регулювання земельних відносин на регіональному рівні має економічне обґрунтування проведених заходів і прийнятих рішень, які повинні забезпечувати:

- збалансованість інтересів держави та комунальної власності в процесі управління земельними ресурсами;

- раціональний розподіл рентного доходу між державою, власниками та іншими власниками прав на землю та інше нерухоме майно;

- економічну зацікавленість в процесі інвестування території регіонів;

- надходження доходів державного, регіонального та місцевого бюджетів;
- безперервність відтворювального процесу;
- збалансованість соціально-економічного розвитку території регіону;
- обґрунтованість встановлюваних ставок, тарифів, цін при здійсненні заходів державного регулювання земельних відносин.

Таким чином, основою науково-обґрунтованої системи оцінки земельно-майнового комплексу регіону, що дозволяє виявити його економічний потенціал, є виявлення ролі рентних платежів у системі управління земельними ресурсами. При цьому, основоположними принципами вдосконалення земельних відносин в сучасних умовах є: ліквідація державної монополії на землю; становлення різноманіття форм власності; реорганізація сільськогосподарських підприємств, наділення їх працівників земельними частками у праві спільної та часткової власності; розвиток обігу земель сільськогосподарського призначення.

Загальновідомі наслідки негативних демографічних зрушень на селі, що відбулися ще в дореформений період, але тепер у соціальному аспекті досить однорідна раніше структура сільського виробництва стає диференційованою за такими ознаками [151, с. 158]:

- за формами власності на землю (власники-співвласники земельних часток; орендарі; громадяни, які використовують землю для ведення особистого підсобного та фермерського господарства, садівництва та городництва, в тому числі на основі купівлі земельних ділянок; жителі села, які не мають землі у власності або користуванні);
- за формами господарювання (працівники колективних підприємств, селянських (фермерських) господарств; члени особистих підсобних господарств);

- за соціальним статусом і зайнятості мешканців села (підприємці, наймані працівники, представники бюджетної сфери, безробітні, мігранти та інші групи населення).

Тому, буде потрібно цільове виділення бюджетних коштів регіону для викупу земель, особливо тих, які приносять ренту, у власність регіонів України та подальшу передачу їх в оренду або довірче управління ефективно функціонуючим господарським суб'єктам.

Органам місцевого самоврядування надано право розпорядження земельними ділянками, що перебувають у комунальній власності, що створює реальні передумови для оптимізації структури доходів місцевих бюджетів за рахунок надходження коштів від земельної власності у вигляді земельних платежів.

Головне питання у вирішенні проблеми державного регулювання земельних відносин на регіональному рівні- збереження обігу земель сільськогосподарського призначення.

Представляючи собою серйозну загрозу економічній безпеці держави, рейдерство на ринку землі є яскравим проявом тіньових економічних відносин, які все частіше pojawiaються в нашій країні. Через відсутність належної системи з гарантування прав на земельні ресурси – більшість земельних ділянок являються не зареєстрованими, права їх власників, а також користувачів є не посвідченими належним чином.

Об'єктами рейдерських захоплень все частіше стають землі, що знаходяться у довготривалому користуванні підприємств держави, організацій та установ. Проблема в тому, що більшість промислових, а також наукових підприємств «сидять» на землі, що надавалася у процес користування за радянських часів. На сьогодні зазначені права не засвідчені, акти на право користування не виготовлені, більшість земельних ділянок в кадастрах не зареєстровані, і тому

ставити під сумнів більшість прав таких користувачів при належному бажанні досить легко.

Для сьогоднішніх умов більшість правових норм державного регулювання земельних відносин є застарілими, що містять певні суперечності, а по іншим аспектам розвитку земельних відносин дійсність вимагала нових норм права з даного питання. По-перше треба було регулювати наступні моменти:

- правовий статус та порядок віднесення державних та комунальних земель;
- порядок передачі певних земельних ділянок у власність;
- норми викупу земель для державних потреб;
- правила захисту державою недоторканності всіх прав власності на землю;
- напрями реалізації принципу платності за землю;
- реалізація механізму угод із землею;
- обмеження на здійснення цих угод;
- порядок змін цільового призначення земель;
- реалізація механізму продажу права землекористування та оренди землі;
- умови застави та особливості сільськогосподарських земель та ін.

Необхідність формування та реалізації нового земельного законодавства в даній нами сфері визначається в першу чергу причинами економічного, політичного, а також ідеологічного характеру, невирішеність яких виступає свого роду каталізатором поширення рейдерства як елемента системи тіньових економічних відносин на ринку землі.

Іншими словами, саме земельні відносини виконують функції базису і головного засобу виробництва на регіональному рівні, без якого неможлива реалізація сталого розвитку людського суспільства. Відзначимо, що право на землю для реалізації господарської діяльності є одним з найважливіших економічних прав людини.

Однак, з інституційної точки зору розвиток національної економіки та встановлення прав приватної власності на землю через механізми приватизації породили ряд спірних моментів, особливо в питаннях володіння, використання та переходу права, що формує сприятливу основу для тіньових відносин. І все ж спроби сформувати повноцінний ринок землі на національному та регіональному рівнях досі не мають успіху. Цьому свідчать численні правопорушення, рейдерські акції, спірна статистика в даній сфері і т.д.

Принциповий характер має той факт, що ринок землі виступає як сукупність об'єктів економічної діяльності, що включає легальний і напівлегальний ринок. Під легальним ринком землі розуміємо землі, що не мають жодних обмежень, і над якими можливі економічні операції. Напівлегальний ринок землі - це землі, які знаходяться під будь-якими обмеженнями або під заборонаю на проведення економіко-правових діянь, однак тіньові економічні процеси дозволяють здійснювати над ними і на них економічні операції (здача в оренду, знесення споруд архітектурної значимості, незаконне переведення земель з сільськогосподарських призначень під подальшу забудову і т.д.).

Специфіка рейдерства на ринку землі полягає у відсутності повного або часткового інтересу до захопленого бізнесу. Чим вище кадастрова вартість земельної ділянки, де розташована бізнес-структура, тим вище ймовірність, що їм зацікавиться рейдер. Також варто відзначити українську специфіку, де кожен етап проведення операції є законним, правовим в рамках чинного законодавства, а по факту - результат угоди є актом рейдерства.

Поряд з вище викладеним ринок землі виступає як сукупність безлічі включених суб'єктів економічної діяльності. Зрозуміло, що для реалізації рейдерських акцій необхідний людський ресурс, тому нами розглядається

безліч агентів економічної системи, залучених в процесі перерозподілу прав власності, який може бути легальним, легально-завуальованим або тіншовим [7, с. 85].

По суті, мова йде про те, що в більшості випадків рейдери представляються якоюсь однорідною масою, і до регулювання їх діяльності іноді застосовуються однакові методи. В дійсності, суб'єкти українського рейдерства сильно диференційовані за складом і характеристикам, володіють різною мотивацією і переслідують різні цілі в захопленні підприємств. Це вимагає різного підходу до різних груп рейдерів з боку інститутів формального контролю і різних шляхів регулювання їх поведінки.

У цьому зв'язку дослідниками виділяються деякі характеристики, за якими можна навести типологію суб'єктів рейдерства:

- за належністю: приватні компанії, державні компанії, державні відомства, приватні особи, співробітники компаній;

- за методами захоплення: з незначними порушеннями (зловживання правом), з порушеннями в галузі економічної діяльності та корпоративного права (корупція, порушення порядку проведення зборів акціонерів тощо), з порушеннями закону по відношенню до безпеки особистості;

- за цілями захоплення: спекулятивні цілі (отримання прибутку від продажу активів), цілі розвитку корпорації (монополізація галузі тощо), цілі перепрофілювання виробництва;

- за роллю в рейдерському захопленні: суб'єкт виступає як замовник і виконавець в одній особі; суб'єкт є тільки виконавцем, здійснюючи захоплення в інтересах або за завданням іншої організації або особи;

- за масштабом завдання шкоди: приносить збиток тільки початковому власнику захопленої організації, що наносить шкоду;

- по відношенню до держави: лояльне, нейтральне, опозиційний [13, с. 85].

Відповідно до виділених характеристик суб'єктів рейдерства відзначимо кілька груп суб'єктів рейдерства:

- великі фінансово-промислові групи, які володіють значними консолідованими активами;
- рейдерські компанії середнього рівня, що діють у регіонах;
- середні і великі інвестиційні групи, які спеціалізуються практично виключно на захопленні і перепродажу активів;
- рейдери-виконавці, що здійснюють захоплення підприємств на замовлення інших організацій;
- непрофесійні рейдери, рейдери-одинаки, багато хто з них є представниками керівництва, менеджерами, співробітниками або акціонерами організації;
- представники державних структур.

Проте українська специфіка така, що акції рейдерства не обходяться без адміністративного ресурсу. Тому одним з основних напрямків протидії рейдерству, є протидія корупції у сфері законодавчої, виконавчої та судової гілок влади.

Визначивши принципові особливості інституту рейдерства на ринку землі, представляється необхідним з'ясувати специфіку розвитку рейдерських відносин в сучасних умовах.

Особливої уваги у цьому зв'язку заслуговує той факт, що процес трансформації економіки є одним з найскладніших з точки зору наукового аналізу. Одночасно з цим, слід припустити, що саме вивчення соціально-економічних процесів, що відбуваються в умовах трансформації економіки, здатне не тільки виявити спрямованість трансформації, а й наблизитися впритул до

розуміння специфічних відмінностей національної моделі економічного розвитку.

Виходячи зі специфіки рейдерства у сфері розвитку земельних відносин на регіональному рівні, необхідним видається звернути увагу на першочергові завдання реалізації сучасної земельної політики в регіонах, містах, а також інших населених пунктах:

- реалізація інтересів всіх власників земельних ділянок з урахуванням всіх сучасних передумов розвитку ринку земельних ресурсів;

- забезпечення врегулювання механізмів економічного, а також правового регулювання інвестиційних процесів в земельно-майновому комплексі (реалізація механізму орендних, а також суборендних відносин);

- реалізація своєчасної диференціації платежів за землю (орендної плати та земельного податку) за категоріями та видами користувачів землі;

- забезпечення сприятливого інвестиційного клімату, а також системи перерозподілу інвестиційних потоків;

- створення належної системи фінансових та правових гарантій землекористувачам та землевласникам;

- подальше вдосконалення систем реєстрації прав на землю;

- модернізація автоматичних систем кадастру об'єктів нерухомості на регіональному, а також місцевому рівнях;

- розвиток системи моніторингу та контролю за використанням земель та їх станом.

До числа проблем, що пов'язані з правом власності, як і раніше ставляться обмеження, встановлені в більшості регіонів України, з своєчасної передачі до приватної власності земельних ділянок в містах.

Право на приватну власність на землю, а також інші права на неї, сьогодні складають більшу частину активів підприємств, і тому

являють собою чинник ризику для інвесторів. За відсутності планів щодо зонування, а також закріплення у законодавстві процедур з реалізації планування розвитку території розташування і проектування інфраструктури самих об'єктів віддаються місцевим органам архітектури та містобудування на відкуп, але вони не завжди в змозі вирішити дані питання ефективно. Це призводить до серйозних економічних наслідків.

Правові проблеми, пов'язані з використанням інфраструктури за наявності ринку земельної нерухомості, в законодавстві взагалі не врегульовані. Тут також актуальною є проблема вдосконалення реалізації правового процесу державного регулювання земельними ресурсами. Одним з пріоритетних положень в регулюванні земельних відносин має належати різноманітним громадським інтересам, тому що земельні ресурси - земля, надра і т.д. – потребують державної охорони. Це впливає з особливої соціальної функції землі.

Реалізація сучасних ефективних форм та норм господарювання, які базуються на адміністративно-ринкових механізмах державного регулювання земельних відносин, дозволяє вирішити наступні основні завдання:

- ефективного та раціонального використання, а також охорона землі ,як територіальна основа природно-господарського та соціально-економічного об'єкта;

- забезпечення розвитку ефективної системи фінансово-управлінських та соціально-правових заходів для належного розвитку всіх форм власності;

- забезпечення створення дієвого сучасного механізму економічної та правової відповідальності землекористувачів за заподіяну шкоду іншим власникам, довкіллю та екологічній безпеці держави;

- удосконалення правового механізму наділення регіонів України та місцевих органів самоврядування певних повноважень з державного регулювання комплексу земельних відносин у регіонах, містах та селищах.

Вирішення запропонованих завдань забезпечить реалізацію дієвого механізму державного і місцевого управління земельними відносинами як у регіонах, так в містах та інших населених пунктах.

Перш за все, потрібно відзначити, що першим і головним кроком щодо вдосконалення системи соціального контролю рейдерства має стати докорінна зміна позиції держави по відношенню до явища рейдерства на ринку землі і відмова від подвійних стандартів у цій галузі. Без прийняття однозначної, що не допускає двозначностей політики щодо рейдерства налагодити ефективний соціальний контроль не представляється можливим.

Для підвищення ефективності соціального контролю рейдерства на ринку землі на регіональному рівні необхідно запропонувати наступні напрямки діяльності органів державної влади:

- організаційно-правове, спрямоване на вдосконалення кримінального, та адміністративного законодавства у сфері корпоративного права, а також практики їх правозастосування;

- економічне, спрямоване на вдосконалення економічної сфери: підвищення захищеності організацій від рейдерських захоплень; поліпшення загального стану економічного середовища; зміна існуючої системи перерозподілу активів у бік рівноваги та справедливості;

- соціально-ідеологічні заходи, спрямовані на зміну позиції громадськості відносно рейдерства, як девіантної поведінки: зміна стану і стереотипів суспільної свідомості; поліпшення соціальної ситуації та організаційної культури всередині організації; підвищення

якості відображення проблеми рейдерства в ЗМІ; стимулювання переходу суб'єктів рейдерства до інших, альтернативних рейдерству видам високоприбуткової інвестиційної діяльності, наприклад, венчурного інвестування і т.д.

Необхідність в реалізації всього комплексу вищеописаних заходів обґрунтовується тим, що для різних типів суб'єктів рейдерства найбільш ефективні різні методи контролю. Однак, навіть у разі впровадження всіх цих заходів, проблематичним залишається контроль «державного» рейдерства. Посилення боротьби з корупцією може принести деякі результати, проте, на жаль, слід зауважити, що чим вище положення представника влади, тим сильніше дія або бездіяльність влади залежить від його відносин з владною структурою та іншими, політичними факторами. Цей тип рейдерства може стримуватися лише неформальним соціальним контролем.

Єдиними способами стримування такої рейдерської поведінки є, по-перше, публічне висвітлення того, що відбувається конфлікт в засобах масової інформації, у тому числі міжнародних, і створення тим самим широкого громадського резонансу; і, по-друге, протидія захопленню виключно легальними і правовими шляхами. Однак, в умовах пануючої в даний час в Україні політики влади, що віддає пріоритет інтересам держави над правами власника і громадянина, здійснювати контроль державного рейдерства силами неформальних інститутів дуже складно.

Підсумовуючи, можна сказати, що тільки системний підхід до здійснення комплексу організаційно-правових (комплексне вдосконалення законодавства; вдосконалення практики правозастосування, поліпшення ефективності діяльності правоохоронних органів), економічних (підвищення захищеності організацій від рейдерських захоплень, поліпшення загального стану економічного середовища, зміна існуючої

системи перерозподілу активів) та соціально-ідеологічних (зміна стану і стереотипів суспільної свідомості, поліпшення соціальної ситуації та організаційної культури усередині організації, підвищення якості відображення проблеми рейдерства в ЗМІ; стимулювання переходу суб'єктів рейдерства до альтернативних йому видів високоприбуткової інвестиційної діяльності) заходів щодо вдосконалення системи контролю рейдерства, з урахуванням особливостей українського рейдерства і соціально-економічного середовища, в якому воно виникло і розвивається, а також останніх тенденцій його розвитку, але, перш за все, встановлення чіткої та однозначної позиції держави по відношенню до рейдерства може призвести до формування ефективно функціонуючої системи контролю рейдерства на ринку землі.

Іншими словами, необхідно розробити систему заходів, спрямованих на удосконалення державного регулювання земельних відносин на регіональному рівні, яка включає в себе:

1. Інституціональні заходи:

- вдосконалення понятійного апарату про ринок землі;
- нейтралізація соціально-економічних факторів розвитку рейдерської діяльності;
- формування менталітету ефективного власника;
- створення інституційного середовища забезпечує захист прав власності;
- вдосконалення управління державними землями, що знаходяться у них у власності;
- формування ідеології дбайливого ставлення до ресурсів;
- створення суспільно-політичних структур та об'єднань власників землі;
- коригуюча зміна інституційного забезпечення (виявлення та усунення в законах положень, що містять ознаки корупційних чинників);

- коригування прав і обов'язків осіб при виконанні службових обов'язків з чітким зазначенням сфери відповідальності та санкції за порушення посадової етики, включаючи корупцію;

- вдосконалення законодавства в даній сфері з метою усунення колізій, суперечностей, декларацій та прогалин і розвитку єдиної системи державного контролю на ринку землі на основі єдиного державного стандарту адекватного національним інтересам і враховує кращий міжнародний досвід;

- формування нової етики суспільства, яка повинна сформувати активне, а не пасивне ставлення до корупції складової адміністративного апарату;

2. Економічні заходи:

- розробка і коректування системи заохочень за чесну та ефективну роботу;

- вдосконалення проведення аукціонів і механізмів роботи біржі ринку землі;

- створення превентивних механізмів, що зменшують економічну вигоду від тіньових трансакцій;

- підтримка власників земель сільськогосподарського призначення;

- забезпечення макроекономічної стабільності, підтримка раціональної ринкової конкуренції, захист прав власності, підвищення конкурентоспроможності підприємницьких структур;

- створення економічних механізмів превентивного характеру, що зменшують економічну вигоду від рейдерства, а також від перетворення рейдерства в підприємницькі структури.

3. Організаційно-правові заходи:

- введення жорстких правил регулювання відведення земель на ринку землі;

- усунення колізій в організаційно правових документах, що регулюють ринок землі, а також процеси перерозподілу прав власності;
- виявлення та усунення в законах положень, що містять ознаки корупційних чинників;
- повна інвентаризація земель;
- формування єдиної бази схем рейдерських атак на ринку землі;
- допомогу бізнес-структурам в боротьбі з рейдерством на основі надання консалтингових послуг в цій сфері повинна надавати держава за допомогою формування системи навчання чиновників;
- вдосконалення механізмів організації аукціонів і біржі ринку землі;
- формування державної системи захисту підприємництва від незаконного перерозподілу власності;
- формування та пропаганда ідеології ефективної власності;
- моніторинг і виявлення корупційних ризиків за допомогою оцінок експертів;
- формування загальнонаціональної бази фізичних та юридичних осіб, що здійснюють акції рейдерства;
- вдосконалення системи підбору осіб на посади, небезпечні з точки зору корупції.

Запропонована система заходів, спрямованих на удосконалення державного регулювання земельних відносин на регіональному рівні, дозволить нівелювати рейдерство на ринку землі, що в свою чергу підвищить загальний рівень економічної безпеки нашої країни.

Таким чином, існуюча система не є відпрацьованою і ідеальною, зокрема серйозно відстає законодавча база, що не дозволяє діяти в даному руслі виключно в правовому полі. Однак сучасні реалії вимагають серйозних і першочергових рішень даної проблеми, обумовлюючи її все зростаючу

практичну значимість як інструменту формування дієвої системи розвитку земельних відносин в Україні.

Тому, на нашу думку, треба запропонувати нормативно-правовий механізм державного регулювання земельних відносин, що передбачає: посилення ролі органів місцевого самоврядування в управлінні земельно-майновими відносинами у регіонах, містах, селищах за допомогою створення умов відновлення ресурсно-відтворювального потенціалу сільськогосподарських підприємств та підвищення рівня ефективності використання всіх наявних земельних ресурсів; розробку напрямів, спрямованих на запобігання рейдерським діям на ринку землі шляхом формування державної системи захисту підприємництва від незаконного перерозподілу власності; раціональний розподіл рентного доходу між власниками прав на землю на основі акумулювання коштів у спеціальних фондах для використання їх у процесі інвестування системи поліпшення ґрунтової родючості деградованих земель з метою збалансованого соціально-економічного розвитку територій;

3.3. Шляхи удосконалення інструментарію інституційно-організаційного механізму державного регулювання земельних відносин

Формування інструментарію інституційно-організаційного механізму державного регулювання земельних відносин зумовлює, в першу чергу, перетворення права власності на землю, а в подальшому - формування відповідних форм власності господарювання. При цьому, корінній зміні підлягають сукупність соціально-економічних відносин людей з приводу володіння, розпорядження, користування об'єктами власності і присвоєння матеріальних благ.

У зв'язку з цим, при удосконаленні інструментарію інституційно-організаційного механізму державного регулювання земельних відносин істотного значення набуває дотримання послідовності перетворень, їх поступовості, обліку територіальних і національних особливостей, правове забезпечення всіх заходів, а також обліку сформованих на початок реформ усіх соціально-економічних умов і форм господарювання.

Кредитування під заставу землі може бути тільки тривалим, а банки зацікавлені у швидкому обігу коштів. За кордоном довгострокове кредитування здійснюється спеціально створеними спілками та кооперативами, страховими компаніями [17, с. 122].

Отже, вихід для нас або створювати такі інститути, або потрібен спеціальний іпотечний банк. Основними напрямки діяльності банків в сфері іпотеки такі:

- сприяння земельним перетворенням, розвитку регульованого і керованого державою ринку землі;
- кредитна та інвестиційна підтримка всіх проектів, пов'язаних з проживанням на землі та її використанням;
- випуск цінних паперів для фінансування заходів щодо земельної та аграрної реформ;
- інвестування і кредитування програми підвищення родючості та охорони земель.

У розвитку системи іпотечного кредитування в Україні є кілька перешкод, на що вказують факти. Загальна економічна ситуація в країні, тимчасова окупованість території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції, не сприяють укладанню довгострокових кредитних договорів, існують високі процентні ставки по кредиту, а платоспроможність населення низька, право кредитора на заставлене майно слабо визначено,

складний порядок повернення стягнень на закладену землю, відсутній механізм об'єктивної оцінки землі, слабка нормативно-правова база.

Іпотека (застава нерухомості) є невід'ємним елементом розвитку земельних відносин. На наш погляд, іпотеку слід розглядати як один із способів перерозподілу землі між власниками. А головним інструментом такого перерозподілу служить Земельний банк. Крім названої функції, Земельний банк виконує ще й роль інвестора. Чим довший термін кредиту, тим менше процентна ставка. Максимально можливий розмір суми кредиту становить $2/3$ вартості майна, але зазвичай позики складають половину і менше вартості майна.

Позики під нерухомість в аграрному секторі зарубіжних країн беруться для різних цілей: для покупки ферм і сільськогосподарських земель, машин і устаткування, худоби, погашення існуючих боргів по іпотечному кредиту, реконструкції та ремонту виробничих приміщень, поліпшення земель, вдосконалення інфраструктури та інших потреб, пов'язаних з сільськогосподарським виробництвом. Ю. Ходико [178, с. 125], відзначаючи широкий розвиток іпотеки в зарубіжних країнах, виділяє такі причини.

По-перше, забезпечення кредитів іпотекою значною мірою підвищує зацікавленість потенційних інвесторів у довгострокових вкладеннях своїх коштів, зводячи до мінімуму ризик банків.

По-друге, іпотечне кредитування дає можливість господарюючим суб'єктам залучати фінансові кошти на будівництво, реконструкцію, розширення і технічне переозброєння виробництва, одночасно стимулюючи їх цільове використання.

По-третє, іпотечне кредитування - один з найбільш доступних і зручних видів кредитування, так як нерухоме майно, мало піддане

ризиком загибелі та легко перевіряється, може бути досить надійним забезпеченням кредиту протягом тривалого періоду. Таким чином, іпотечне кредитування має велике поширення за кордоном зважаючи на його переваги.

Одним з головних перешкод розвитку іпотеки служать складні умови, в яких працюють сільськогосподарські товаровиробники, і одне з істотних - це диспаритет цін на сільськогосподарську і промислову продукцію. Але, з іншого боку, зараз багато робиться для того, щоб створити сприятливі умови для ведення сільськогосподарського виробництва. Ми вважаємо, що ця робота далеко не закінчена і ще багато чого належить зробити. Однак, чекати поки всі сільськогосподарські підприємства стануть прибутковими, а вже потім вводити іпотеку, не можна.

Умови для її розвитку мають бути створені вже зараз і сама іпотека повинна стати одним з інструментів інституційно-організаційного механізму державного регулювання земельних відносин. Багато в чому цьому сприятиме законодавче оформлення інституту купівлі-продажу земель, особливо сільськогосподарського призначення.

Стягнення об'єкта застави в договорі іпотеки передбачається як форс-мажорна обставина, результат явного порушення заставодавцем основного кредитного зобов'язання і здійснюється, як правило, на підставі рішення суду із застосуванням складних і тривалих процедур, що включають арешт майна, організацію торгів, визначення та погашення вимог кредитора.

На нашу думку, необхідним і важливим є розвиток іпотечних відносин. Земля - це найнадійніший об'єкт застави, оскільки з часом вона не зношується при раціональному використанні, як інші види нерухомості, а навпаки, вартість її постійно зростає, а іпотека може підвищити бажання вкладати кошти в підвищення родючості ґрунту і можливості ефективно господарювати на землі.

Нам видається важливим виділити деякі особливості застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення, з причини особливої ролі землі в сільському господарстві.

По-перше, цільовий характер іпотеки - заставу землі можна використовувати тільки з метою отримання довгострокових позик, що направляються для розвитку сільськогосподарського виробництва.

По-друге, не допускається заставу частини земельної ділянки, яка за своїм розміром не може бути використана за призначенням відповідної категорії земель.

По-третє, враховуючи, що земля може перебувати в частковій власності, слід активізувати роботу по кадастровому визначення меж земельної ділянки в межах земельної частки.

По-четверте, необхідна достовірна оцінка землі, вона не повинна бути нижче кадастрової, хоча правильніше використовувати ринкову оцінку.

По-п'яте, необхідно визначити ставку іпотечного кредиту, яка повинна враховувати фінансові можливості сільськогосподарських товаровиробників та особливості процесу відтворення в сільському господарстві.

По-шосте, правом застави землі повинні користуватися економічно ефективні господарства;

По-сьоме, необхідно створювати регіональні акціонерні земельні банки, головним засновником яких має бути держава в особі адміністрацій регіонів. Також акціонерами можуть бути комерційні банки та Національний банк України.

Банк може кредитувати під заставу надлишки землі у колективних сільськогосподарських підприємств і продавати її в розстрочку селянам, що довели можливість ефективно вести господарство і бажають розширити своє виробництво. Гарантом угоди по передачі земель у

формі поворотного земельного кредиту, наприклад на 49 років, буде держава.

На нашу думку, іпотечне кредитування під заставу землі в сільському господарстві України має майбутнє. Багато чого в напрямку становлення інституту іпотеки вже робиться, але багато чого ще належить зробити. Облік особливостей, поява іпотечних банків та інших супутніх їм структур, допоможуть зробити іпотеку інструментом фінансування та інвестування сільського господарства, а також перерозподілу землі між ефективними землевласникам.

Застава землі в найближчі 2-3 роки буде мати настільки ж незначну частку в земельному обігу. Розвиток даного виду операцій із землею залежить від правового врегулювання власності, вдосконалення системи державного контролю за цільовим використанням земель, впровадження диференційованого оподаткування, що дозволяє вирівняти умови землекористування власників кращих, середніх і гірших земельних ділянок.

Для удосконалення інструментів інституційно-організаційного механізму державного регулювання земельних відносин необхідно створення Центральної бази даних в рамках автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру, яка може бути використана різними суб'єктами земельних відносин.

Існуюча система плати за землю не виконує стимулюючої ролі раціонального використання земельних ресурсів у сільському господарстві. Податковим кодексом повинна вводитися система оподаткування, заснована на процентних ставках від кадастрової вартості землі.

Розміри орендної плати повинні диференціюватися по кожному виду використання земель, причому, як на основі застосування різних підвищувальних коефіцієнтів до ставок земельного податку, так і шляхом розрахунку розміру плати з урахуванням досвіду її визначення

в попередні роки, думок громадян і юридичних осіб, і залежно від рівня прибутковості галузей виробництва і послуг, платоспроможності громадян. Таким чином досягається врегулювання інтересів суб'єктів земельних відносин, що сприяє їх розвитку і вдосконаленню.

Іпотеку слід розглядати як один із інструментів інституційно-організаційного механізму державного регулювання земельних відносин на основі перерозподілу землі між власниками. Інструментом такого перерозподілу служить Земельний банк, основними напрямками діяльності якого повинні бути:

- 1) сприяння земельним перетворенням, розвитку регульованого і керованого державою земельного ринку;
- 2) кредитна та інвестиційна підтримка всіх проектів, пов'язаних з проживанням на землі та її використанням;
- 3) випуск цінних паперів для фінансування заходів щодо земельної реформи;
- 4) інвестування і кредитування програми підвищення родючості та охорони земель.

Необхідним є розвиток і вдосконалення механізму державного земельного контролю, так як в ході його проведення виявляються порушення, в основному пов'язані з використанням земель без правовстановлюючих документів.

Державний моніторинг земель являє собою систему спостережень за станом земель. Результати моніторингу земель окремих землекористувачів повинні бути пов'язані із земельними платежами. Для цього у кожного землекористувача складається порівняльна відомість, в якій порівнюються фактичні показники з даними на момент попередньої перевірки та нормативними даними. На підставі цієї відомості та

рішення головного державного інспектора може бути заохочення або покарання.

Разом з тим, не слід абсолютизувати і ідеалізувати приватну власність на землю. Необмежена приватна власність на землю може перешкоджати її ефективному використанню.

У земельних відносинах все більшу роль відіграє оренда землі. Оренда поєднує в особі колективного та одноосібного орендаря, функції власника та користувача земельної ділянки з правом його власності на результати праці і, поряд з власністю, стає тим інструментом, який, не руйнуючи основ суспільного ладу, не змінюючи історично сформованого укладу життя, може забезпечити формування ефективно господарюючих суб'єктів, створювати умови для реалізації демократичного принципу їх рівності на користування землею з подальшим удосконаленням інструментів інституційно-організаційного механізму державного регулювання земельних відносин.

Численні зміни у правовому статусі власності та земельних ділянок - як об'єктів нерухомості, призвели в багатьох випадках до нерозв'язних проблем. Наприклад, коли на одні й ті ж земельні ділянки претендують різні /суб'єкти, посиляючись, при цьому, на рішення місцевих органів влади, /що суперечать один одному. Складається ситуація у відношенні приватної власності на земельні ділянки колишніх колективних сільськогосподарських підприємств дозволяє констатувати недосконалість земельного законодавства.

Разом з тим, в умовах переходу до ефективного багатукладного землеробства, найважливішими суб'єктами земельних відносин виступають сільськогосподарські організації, що виготовляють основний обсяг продукції галузі, а також особисті підсобні та селянські (фермерські) господарства, які складають основу сільських поселень.

Об'єкти земельних відносин, тобто земельних ресурсів мають свою специфіку, яка визначається багатьма параметрами:

- географічне положення окремих територій і сукупність їх природних характеристик, що визначають характер використання землі;
- структура сільськогосподарських угідь;
- якісний склад ґрунтів та їх меліоративний стан;
- місце розташування конкретних масивів земельних угідь;
- розміри землекористування за різними категоріями сільськогосподарських товаровиробників та інші параметри, що визначають можливості та ефективність використання земельних ресурсів.

Ці характеристики, поряд з правовою базою на державному, регіональному та місцевому рівнях, визначають стан системи управління земельними відносинами, і вимагають розробки інституційно-організаційного механізму державного регулювання земельних відносин.

Економічний аспект введення тієї чи іншої форми власності не є самоціллю. Вона повинна дати можливість укласти правові угоди з землею, сприяти вихованню почуття господаря у землекористувача, вселяти в нього впевненість у завтрашньому дні, а в результаті цього - підвищити ефективність сільськогосподарської праці.

Разом з тим, при вирішенні питання про форми власності на землю обмежуватися тільки економічною доцільністю можна, але необхідно враховувати цей фактор в тісному зв'язку з іншими, а не насаджувати його через заборони та обмеження без урахування інших чинників, що визначають життєдіяльність сільських поселень.

У цьому зв'язку, слід зазначити соціальний аспект, оскільки в сільській місцевості все пов'язано з землею: вона і годувальниця, і місце проживання;

сільське господарство для жителя - спосіб його життя. Сільський житель, незалежно від того, в якій сфері він працює, тісно пов'язаний з сільським господарством. У кожного є присадибне господарство, яке є не тільки формою вторинної зайнятості, але в сучасних умовах все більше перетворюється з підсобного в основне.

Таким чином, існуючий уклад сільського життя, незважаючи на проведені реформи, поки ще більше орієнтований на публічну власність землі. Це зовсім не означає заперечення приватної власності, але для масштабного її введення поки не створені умови. Далеко не випадково, що значна частина селянських (фермерських) господарств, створених у першій половині 90-х років і яких держава прагнула підтримувати, перестали функціонувати.

Необхідні юридичні гарантії для існування різних форм власності на землю, а це можливо за наявності відповідних законів, що містять земельно-правові норми. Однак, при їх розробці та прийнятті не можна орієнтуватися тільки на західні моделі, ігноруючи українські особливості, що загрожує відрив юридичних норм від самого життя [180, с. 137].

При розробці стратегії організації сільськогосподарського землекористування необхідно виходити з реальної ситуації, що склалася в країні. При цьому, чітко сформулювати загальні підходи до вирішення питання про форми власності на землі сільськогосподарського призначення.

По-перше, необхідно, насамперед, враховувати готовність населення до зміни відносин власності на землю. Без підтримки громадян найпривабливіші західні моделі у нас не приживуться. Разом з тим, не можна допустити, щоб земельні відносини не розвивались тільки під приводом того, що населення взагалі їх не розуміє.

Потрібна роз'яснювальна робота серед сільських жителів, потрібні стимули, необхідні яскраві приклади ефективності нововведень. Одним із способів виявлення думки населення про введення приватної власності на землю є референдум. Якщо його і проводити, то краще це зробити на рівні регіонів України, щоб врахувати точку зору регіонів, а не усереднювати реальні інтереси українських громадян в цілому.

По-друге, земельне питання слід вирішувати одночасно з іншими, тісно пов'язаними з ним проблемами. Передача землі у приватну власність веде до посилення автономізації сільськогосподарських організацій і виведенню їх з-під адміністративного контролю держави, що, на нашу думку, в сільськогосподарському виробництві неприпустимо, навіть в умовах ринкової економіки.

По-третє, вирішення земельного питання не повинно бути шаблонним, оскільки є істотні особливості кожного регіону України, а в них повинні бути враховані районні відмінності при вирішенні питання про власність на землю. При цьому, Земельний кодекс не може врахувати всі нюанси конкретних територій і врегулювати суспільні відносини. В даному випадку необхідно виявити оптимальну структуру між державним правовим регулюванням і регіональним, так як більш детальна реалізація державних законів у сфері спільного ведення їх буде залишатися в сфері законодавства. Тому, логічніше на державному рівні приймати Закони, що містять принципові положення земельного права, а їх деталізація і конкретизація відбувалася б на регіональному рівні за допомогою прийняття відповідних законодавчих актів.

В даний час органам місцевого самоврядування надано право розпорядження земельними ділянками, що перебувають у комунальній власності, що створює реальні передумови для оптимізації структури доходів

місцевих бюджетів за рахунок надходжень від земельної власності у вигляді земельного податку.

Створення ефективної системи платежів за землю та збільшення надходжень до місцевих бюджетів вимагає активізації оренди земель за рахунок диференціації орендної плати залежно від попиту та пропозиції на окремі земельні ділянки та з урахуванням категорії орендарів, які визначаються від їх наміру цільового використання земель різного призначення. При зміні базових розмірів орендної плати в бік їх підвищення, доцільно застосовувати оціночні показники цінності сільської території, цільового використання земель та категорії орендарів [44, с. 255].

Правові регулятори, що обмежують нераціональне використання природних об'єктів і негативний вплив на екологію, в першу чергу, земель сільськогосподарського призначення, повинні встановлюватися державою, і контролюватися виконавчою владою на місцевому рівні. У цих цілях потрібні єдині методики комплексної оцінки функціонування природних об'єктів - як загальної системи, визначення збитку від нераціонального та марнотратного використання всіх природних ресурсів, які мають район, регіон. Однак надати оцінку земельним відносинам узагальнюючи критерії або показники неможливо.

Регулювання земельних відносин є об'єктивним процесом, який планується державою, виходячи із стратегічних цілей і розвивається за допомогою певних методів, важелів економічного впливу на формування ефективних власників землі, раціонального використання землі, рівноважного земельного ринку в інтересах сільських громад та землекористувачів.

За результатами представлених досліджень можна сформулювати принципи побудови і функціонування

інституційно-організаційного механізму державного регулювання земельних відносин:

- повинна бути забезпечена можливість для реалізації економічних, правових та організаційних умов ефективного використання та охорони земельних ресурсів;

- повинне забезпечуватися врахування інтересів усіх суб'єктів земельних відносин;

- основою формування системи економічних регуляторів у процесі реалізації земельних відносин є земельна рента;

- головними компонентами інституційно-організаційного механізму державного регулювання земельних відносин є: ціна земельних ресурсів, податкове регулювання землекористування та механізм кредитування під заставу земельних ділянок.

Поява сучасних форм власності на землю, збільшення кількості власників потребує змін у підходах до подальшого входження всіх землекористувачів до ринкових структур і вдосконалення методики кадастрової оцінки земель. Тільки на основі кадастрової оцінки землі кожний власник, а також орендар мають сплачувати податок на землю та належну орендну платню. Але сьогодні вони справляються без реалізації кадастрової оцінки землі, а тільки на підставі договору із землевласником.

Кадастрова оцінка землі є основою для розрахунку податку на землю, орендної плати, вартості землі, рентних платежів, основа реалізації земельної реформи. Особливо це стосується густонаселених регіонів України.

Основою земельного кадастру являється бонітування ґрунтів, а також економічна оцінка землі. Така оцінка вимагає, розрахунку шкали природної врожайності ґрунтів з сільськогосподарських культур в межах певного природно-сільськогосподарського району з урахуванням

переліку культур, частин посівів у загальній площі орних земель, що склалася у певному випадку. Оцінювальну шкалу треба обчислювати для більш дрібних таксономічних одиниць, щоб охопити всі земельні ділянки.

Метою бонітування є визначення кількісної оцінки якості земельних ресурсів, їх переваг у порівнянні з іншими ресурсами.

Нині діюча методика зовсім не є ідеальним втіленням методології кадастрової оцінки земель, але вона офіційно прийнята і саме по ній виконуються оціночні роботи по всій країні. Методи проведення оціночних дій можуть бути самими різними.

Система оподаткування, прийнята законодавством, - це практичний інструмент перерозподілу доходів потенційних платників податків, отже, саме діюча система оподаткування дає уявлення про повноту використання властивих оподаткуванню функцій, і її ролі яка залежить від об'єктивних і суб'єктивних факторів [123, с. 110].

Такий підхід до дослідження має право на існування, коли мова йде про реалізовані функції. Дійсно, функції окремих податків реалізуються тільки в складі діючої податкової системи у взаємодії з усіма податками, що складають цю систему. Можливості прояви внутрішніх властивостей функцій конкретного податку залежать від складу податків, розмірів податкових ставок та інших елементів, що утворюють систему. Зокрема, земельний податок може виконувати ряд функцій у регулюванні земельних відносин, але його розміри і питома вага в діючій системі оподаткування не дають можливості для їх реалізації.

Не менш важливим питанням у регулюванні рентних відносин є аналіз пропорцій в наявності виробничих ресурсів, результатів їх використання та обсягах вилучення. Оподаткування може бути прогресивним, регресивним або пропорційним. За кожним видом податку та оподаткуванню

певних видів діяльності формується свій підхід, заснований на загальних принципах оподаткування та соціально-економічних пріоритетах конкретної ситуації.

Рівень прогресивності оподаткування задається при встановлюється ставок податку. У цьому полягає формальна сторона податкового регулювання. Для наповнення її економічним змістом необхідно оцінити рівень податкового навантаження для всіх платників, на яких поширюється дія встановлюваної ставки. Навіть при встановленні пропорційної ставки, рівень тяжкості податкового навантаження виявляється різним для різних категорій платників податків, і в результаті, оподаткування перетворюється на прогресивне або регресивне, впливаючи на оподатковуваний об'єкт зовсім не так, як замишлялося при встановленні ставок.

Оподаткування має враховувати всі форми отримання доходів, стимулювати підвищення ефективності використання земель, перешкоджати спекуляції і концентрації земель у власності осіб, що не мають відношення до їх виробничого використання.

Шляхи вирішення вище перерахованих завдань необхідно шукати в рамках діючої податкової системи з урахуванням можливих напрямів вдосконалення інституційно-організаційного механізму державного регулювання земельних відносин.

Саме тому, ми пропонуємо удосконалити інструментарій механізму державного регулювання земельних відносин на основі диференційного фінансування процесу управління землекористуванням на основі реалізації наступних заходів:

- формування земельно-іпотечного кредитування при взаємодії землекористувачів та землевласників з системою кредитних кооперативів та банківським сектором з метою консолідації земельної власності;

- реалізація кредитної та фінансової підтримки землекористувачів, які вкладають власні кошти у підвищення земельної родючості та в поліпшення її екологічного стану у вигляді прямих дотацій та податкових пільг;
- розвиток інвестиційно привабливого землекористування на основі реалізації механізму кредитування під заставу земельних ділянок;
- інвестування та кредитування програм підвищення родючості та охорони земель.

Висновки до розділу 3

1. Удосконалено механізм адміністрування земельних відносин, що передбачає створення інституту обмежень з використання земель, зокрема: забезпечення пріоритету інтересів суспільства при встановленні режиму використання окремих земельних ресурсів; посилення земельного контролю в напрямку виявлення невикористаних земельних ресурсів з подальшим вилученням та передачею (продажем) їх на основі механізму земельного обігу більш ефективним землекористувачам; створення моніторингової системи контролю за використанням земель та їх станом; створення дієвого механізму юридичної відповідальності землекористувачів за заподіяння шкоди іншим власникам, довкіллю та екологічній безпеці держави; створення регіональних філій акціонерних земельних банків, головним засновником яких має бути держава, в особі регіональних органів державного управління; створення норм, організаційних структур і процедур, що дозволяють виявляти, накопичувати і оновлювати інформацію про об'єкти земельних відносин, що знаходяться на території того чи іншого регіону.

Застосування сучасних ефективних форм господарювання, що базуються на адміністративно-ринкових механізмах регулювання земельно-майнових відносин, дозволяє вирішити наступні завдання: раціональне та ефективне використання та охорона землі як територіальний базис соціально-економічного та природно-господарського об'єкта; створення ефективної системи соціально-правових та фінансово-управлінських заходів для розвитку всіх форм власності; створення дієвого механізму економіко-правової відповідальності землекористувачів за заподіяння шкоди іншим власникам, довкіллю та екологічній безпеці держави; вдосконалення правового механізму щодо наділення регіонів України та місцевих органів самоврядування повноваженнями з регулювання комплексу земельно-майнових відносин у регіонах, містах та селищах.

2. Визначено, що існуюча система не є відпрацьованою і ідеальною, зокрема серйозно відстає законодавча база, що не дозволяє діяти в даному руслі виключно в правовому полі. Однак сучасні реалії вимагають серйозних і першочергових вирішень даної проблеми, обумовлюючи її все зростаючу практичну значимість як інструменту формування дієвої системи розвитку земельних відносин в Україні.

Удосконалено нормативно-правовий механізм державного регулювання земельних відносин, що передбачає: посилення ролі органів місцевого самоврядування в управлінні земельно-майновими відносинами у регіонах, містах, селищах; раціональний розподіл рентного доходу між власниками прав на землю з метою збалансованого соціально-економічного розвитку території.

3. Зазначено, що формування інструментарію інституційно-організаційного механізму державного регулювання земельних відносин зумовлює, в першу чергу, перетворення права власності на землю,

а в подальшому - формування відповідних форм власності господарювання. При цьому, корінній зміні підлягають сукупність соціально-економічних відносин людей з приводу володіння, розпорядження, користування об'єктами власності і присвоєння матеріальних благ.

При удосконаленні інструментарію інституційно-організаційного механізму державного регулювання земельних відносин істотного значення набуває дотримання послідовності перетворень, їх поступовості, обліку територіальних і національних особливостей, правове забезпечення всіх заходів, а також обліку сформованих на початок реформ усіх соціально-економічних умов і форм господарювання.

4. За результатами представлених досліджень було сформульовано принципи побудови і функціонування інституційно-організаційного механізму державного регулювання земельних відносин: повинна бути забезпечена можливість для реалізації економічних, правових та організаційних умов ефективного використання та охорони земельних ресурсів; повинне забезпечуватися врахування інтересів усіх суб'єктів земельних відносин; основою формування системи економічних регуляторів у процесі реалізації земельних відносин є земельна рента; головними компонентами інституційно-організаційного механізму державного регулювання земельних відносин є: ціна земельних ресурсів, податкове регулювання землекористування та механізм кредитування під заставу земельних ділянок.

Шляхи вирішення вище перерахованих завдань необхідно шукати в рамках діючої податкової системи з урахуванням можливих напрямів вдосконалення інституційно-організаційного механізму державного регулювання земельних відносин.

5. Удосконалено механізм фінансової підтримки державного регулювання земельних відносин на основі диференційованого фінансування

процесу управління землекористуванням на основі реалізації наступних заходів: формування земельно-іпотечного кредитування при взаємодії землекористувачів та землевласників з системою кредитних кооперативів та банківським сектором з метою консолідації земельної власності; здійснення кредитної та фінансової підтримки землекористувачів, які вкладають власні кошти у підвищення земельної родючості та в поліпшення її екологічного стану у вигляді прямих дотацій та податкових пільг; розвиток інвестиційно привабливого землекористування на основі реалізації механізму кредитування під заставу земельних ділянок; інвестування та кредитування програм підвищення родючості та охорони земель; забезпечення макроекономічної стабільності, підтримка раціональної ринкової конкуренції, захист прав власності, підвищення конкурентоспроможності підприємницьких структур.

ВИСНОВКИ

У дисертації наведено вирішення важливого науково-прикладного завдання, що полягає в теоретико-методологічному обґрунтуванні розвитку механізмів державного регулювання земельних відносин в Україні. Отримані в процесі дослідження результати дають змогу сформулювати такі висновки:

1. Визначено, що складність системи державного регулювання земельних відносин обумовлена не тільки складом елементів існуючих відносин, але і їх високою динамічністю. У зв'язку з цим, а також, враховуючи важливість реалізації завдань земельної реформи, необхідним є уточнення сутності державного регулювання земельних відносин, ключовим завданням якого, на сьогодні, є перерозподіл земель, з передачею їх одночасно у власність (у більшості випадків у приватну), наданням у оренду та тимчасове користування, а також створення необхідних умов для розвитку різних форм господарювання з одночасним забезпеченням раціонального використання та охорони земельних ресурсів. Тому, державне регулювання земельних відносин запропоновано розуміти як діяльність держави, що спрямована на створення та забезпечення функціонування системи земельних відносин, яка дає змогу забезпечити високий рівень екологічних й соціальних умов життя населення, розвиток ефективної підприємницької діяльності, створення умов збереження та відновлення властивостей землі, перерозподіл фінансових надходжень до бюджетів всіх рівнів.

2. Зазначено, що в процесі реалізації системи державного регулювання земельних відносин в Україні має місце підміна економічної відповідальності власника землі його адміністративною

відповідальністю під контролем державних органів, яку можна вважати певним визначальним чинником командно-адміністративної (неефективної і безперспективної) системи економічних взаємовідносин та їх регулювання. У зв'язку з цим, обґрунтовано підхід до реалізації механізмів державного регулювання земельних відносин, що враховує інституційні регулятори забезпечення трансформацій в процесі землекористування, а саме: забезпечення умов здійснення моніторингу за використанням земельних ресурсів на основі реалізації системи спостережень за станом земель; подальше забезпечення екологічної збалансованості розвитку регіонів в системі перерозподілу земельного фонду; впорядкування системи надання публічних послуг; удосконалення методики компенсації втрат сільськогосподарських виробників від зміни цільового призначення земельних ділянок, збитків землевласників та землекористувачів при вилученні земельних ділянок і знімання плати за земельний сервітут; коригування системи штрафів за порушення земельного законодавства та переорієнтація відшкодування збитків шляхом їх компенсації землевласникам та землекористувачам на відшкодування шкоди за вчинене правопорушення за результатами державного контролю за використанням та охороною земель; консолідація коштів та розробка комплексного нормативно-правового забезпечення для реалізації стимулюючої функції регуляторів земельних відносин; диференціація ставок державного мита відповідно до термінів здійснення ринкових операцій із земельними ділянками на вторинному земельному ринку.

3. Встановлено, що особливої уваги з боку держави потребує питання про цільове використання земель, оскільки віднесення земель до відповідної категорії, а також їх переведення з однієї категорії до іншої є важливим чинником організації екологобезпечного та

раціонального землекористування. Так, в Україні зафіксовано найвищий показник розораності сільськогосподарських угідь, що є причиною інтенсивного розвитку водної та вітрової ерозії з настанням відповідних негативних наслідків. Виходячи з цих позицій, в роботі обґрунтовано методичні підходи до підвищення результативності механізмів державного регулювання земельних відносин, які ґрунтуються на реалізації наступних заходів: організаційні, що передбачають землевпорядні роботи, оформлення земельно-правових документів, кількісний і якісний облік земель, інформаційне забезпечення суб'єктів земельних відносин, допомогу бізнес-структурам в боротьбі з рейдерством на основі надання консалтингових послуг в цій сфері; створення суспільно-політичних структур та об'єднань власників землі; адміністративно-контрольні, які передбачають втілення у національну земельну політику спектра екологічних нормативів і процедур, природно-господарської експертизи землевпорядних та інноваційних проектів, заходів, пов'язаних із захистом ґрунтово-ресурсного потенціалу; ринково-економічні, що гарантують дотримання вимог раціонального землекористування за рахунок поетапного введення до економічного обігу земельних ділянок та прав на них; фінансово-кредитних, що підтримують поєднання екологічних та земельних податків шляхом застосування матеріальних санкцій внаслідок порушення діючих нормативів та прав власності; зміна існуючої системи перерозподілу активів у бік рівноваги та справедливості; природно-господарські, що передбачають втілення у сільськогосподарську практику принципів еколого-ландшафтної організації сільськогосподарського виробництва, формування стійких продуктивних агроєкосистем та застосування адаптивних систем землеробства.

4. Застосування сучасних ефективних форм господарювання, що базуються на адміністративно-ринкових механізмах регулювання земельно-майнових відносин, дозволяє вирішити наступні завдання: раціональне та ефективне використання та охорона землі як територіальний базис соціально-економічного та природно-господарського об'єкта; створення ефективної системи соціально-правових та фінансово-управлінських заходів для розвитку всіх форм власності; створення дієвого механізму економіко-правової відповідальності землекористувачів за заподіяння шкоди іншим власникам, довкіллю та екологічній безпеці держави; вдосконалення правового механізму щодо наділення регіонів України та місцевих органів самоврядування повноваженнями з регулювання комплексу земельно-майнових відносин у регіонах, містах та селищах.

Запропоновано механізм адміністрування земельних відносин, що передбачає створення інституту обмежень з використання земель, зокрема: забезпечення пріоритету інтересів суспільства при встановленні режиму використання окремих земельних ресурсів; посилення земельного контролю в напрямку виявлення невикористаних земельних ресурсів з подальшим вилученням та передачею (продажем) їх на основі механізму земельного обігу більш ефективним землекористувачам; створення моніторингової системи контролю за використанням земель та їх станом; створення дієвого механізму юридичної відповідальності землекористувачів за заподіяння шкоди іншим власникам, довкіллю та екологічній безпеці держави; створення регіональних філій акціонерних земельних банків, головним засновником яких має бути держава, в особі регіональних органів державного управління; створення норм, організаційних структур і процедур, що дозволяють виявляти,

накопичувати і оновлювати інформацію про об'єкти земельних відносин, що знаходяться на території того чи іншого регіону.

5. Встановлено, що для ефективної реалізації та забезпечення державної підтримки розвитку земельних відносин в Україні створене відповідне правове поле. Органи державного управління створюють організаційний та правовий базис, що регламентує економічні напрями впливу, а також відповідальність різних суб'єктів реалізації земельних відносин. Серед основних складових механізму державної регулювання розвитку земельних відносин в Україні особлива роль відведена земельному кадастру. Автоматизована система обліку земельного кадастру виконує функцію не тільки інформаційної бази для регулювання земельних відносин, а також і засобу захисту прав на землю держави, юридичних осіб, громадян, територіальних громад. Напрями державної підтримки розвитку земельних відносин в Україні вимагають поліпшення існуючої інформаційної бази та характеристики земельних ресурсів, стовідсоткового забезпечення громадян, а також юридичних осіб необхідними правовстановлюючими документами на земельні ресурси. Виходом з цієї ситуації є проект з землеустрою, що має бути індивідуальним для окремого господарства за змістом, складом, методами визначення і вивчення проблем, а також підходів до прийняття зазначених проектних рішень.

Удосконалено організаційний механізм державного регулювання земельних відносин, що передбачає: посилення ролі органів місцевого самоврядування в управлінні земельно-майновими відносинами у регіонах, містах, селищах за допомогою створення умов відновлення ресурсно-відтворювального потенціалу сільськогосподарських підприємств та підвищення рівня ефективності використання земельних ресурсів; розробку

напрямів, спрямованих на запобігання рейдерським діям на ринку землі шляхом формування державної системи захисту підприємництва від незаконного перерозподілу власності; раціональний розподіл рентного доходу між власниками прав на землю на основі акумулювання коштів у спеціальних фондах для інвестування системи поліпшення ґрунтової родючості деградованих земель з метою збалансованого соціально-економічного розвитку територій; зміну інституційного забезпечення (виявлення та усунення в законах положень, що містять ознаки корупційних чинників); коригування прав і обов'язків осіб при виконанні службових обов'язків з чітким зазначенням сфери відповідальності та санкції за порушення посадової етики, включаючи корупцію.

б. За результатами представлених досліджень було сформульовано принципи побудови і функціонування інституційно-організаційного механізму державного регулювання земельних відносин: повинна бути забезпечена можливість для реалізації економічних, правових та організаційних умов ефективного використання та охорони земельних ресурсів; повинне забезпечуватися врахування інтересів усіх суб'єктів земельних відносин; основою формування системи економічних регуляторів у процесі реалізації земельних відносин є земельна рента; головними компонентами інституційно-організаційного механізму державного регулювання земельних відносин є: ціна земельних ресурсів, податкове регулювання землекористування та механізм кредитування під заставу земельних ділянок.

Обґрунтовано механізм фінансової підтримки державного регулювання земельних відносин на основі диференційованого фінансування процесу управління землекористуванням на основі реалізації наступних заходів: формування земельно-іпотечного кредитування при взаємодії землекористувачів та землевласників з системою кредитних кооперативів та банківським сектором з метою консолідації земельної власності; здійснення кредитної та фінансової підтримки землекористувачів, які вкладають власні

кошти у підвищення земельної родючості та в поліпшення її екологічного стану у вигляді прямих дотацій та податкових пільг; розвиток інвестиційно привабливого землекористування на основі реалізації механізму кредитування під заставу земельних ділянок; інвестування та кредитування програм підвищення родючості та охорони земель; забезпечення макроекономічної стабільності, підтримка раціональної ринкової конкуренції, захист прав власності, підвищення конкурентоспроможності підприємницьких структур.

7. Запропоновано такі науково-практичні рекомендації щодо удосконалення механізмів державного регулювання земельних відносин в Україні:

– Верховній Раді України внести зміни до законів України щодо реалізації кредитної та фінансової підтримки землекористувачів, які інвестують власні кошти у рівень підвищення земельної родючості та поліпшення її екологічного стану у вигляді прямих дотацій та податкових пільг;

– Міністерству аграрної політики та продовольства України в процесі розробки та виконання плану заходів з реалізації Концепції розвитку сільських територій урахувати заходи щодо реалізації інституційно-організаційного механізму державного регулювання земельних відносин на основі диференційного фінансування процесу управління землекористуванням, а також встановлення правил раціонального землекористування з забезпеченням умов функціонуючого моніторингу за їх використанням;

– обласним державним адміністраціям для розробки та реалізації програм економічного і соціального розвитку впроваджувати заходи з посилення земельного контролю у напрямі виявлення невикористаних земельних ресурсів з подальшим вилученням та передачею (продажем) їх на основі механізму земельного обігу більш ефективним землекористувачам.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Бавровська Н. Соціально-економічна сутність орендних земельних відносин в Україні / Н. Бавровська, О. Боришкевич // Вісник Львівського національного аграрного університету. Сер : Економіка АПК . - 2013. - № 20(2). - С. 52-58.
2. Базарко І.М. Напрями покращення державного регулювання земельних відносин / І.М. Базарко // Ефективність державного управління . - 2014. - Вип. 40. - С. 277-284.
3. Базарко І.М. Сучасний стан розвитку та державного регулювання земельних відносин / І.М. Базарко // Ефективність державного управління. - 2012. - Вип. 32. - С. 256-262.
4. Базарко І.М. Теоретичні засади здійснення державного регулювання земельних відносин в Україні / І.М. Базарко // Ефективність державного управління. - 2012. - Вип. 30. - С. 104-110.
5. Барабаш Н.П. Розвиток правового регулювання земельних відносин, пов'язаних із користуванням надрами / Н.П. Барабаш // Форум права. - 2009. - № 2. - С. 30-37.
6. Бізікін С.В. Теоретичні засади дослідження регулювання земельних відносин / С.В. Бізікін. // Державне будівництво . - 2014. - № 1.
7. Богач Л.В. Стан і тенденції формування земельно-орендних відносин сільськогосподарських підприємств / Л.В. Богач // Вісник Харківського національного технічного університету сільського господарства імені Петра Василенка. - 2014. - Вип. 150. - С. 82-90.
8. Бойко Л.М Ієрархія цілей розвитку земельних відносин в Україні / Л.М Бойко // Землеустрій і кадастр. - 2014. - № 2. - С. 29-33.

9. Боклаг В.А. Державна політика оптимізації землекористування в умовах ринкових земельних відносин / В.А. Боклаг // Теорія та практика державного управління. - 2011. - Вип. 4. - С. 169-173.

10. Болдуєв М.В. Державне регулювання земельних відносин / М.В. Болдуєв. // Державне будівництво. - 2007. - № 1(2). – С. 45-53.

11. Боровик П.М. Вдосконалення інструментарію державного регулювання земельних відносин селянських домогосподарств / П.М. Боровик, О. Я. Ярошевич. // Економіка. Управління. Інновації . - 2011. - № 2. – С. 72-80.

12. Бредіхін О. Економічні проблеми охорони земель на нинішньому етапі розвитку земельних відносин / О. Бредіхін // Землевпорядний вісник. - 2012. - № 8. - С. 13-18.

13. Бусуйок Д.В. Правове регулювання управлінських і сервісних відносин у сфері використання та охорони земель – актуальні напрями удосконалення правового регулювання земельних відносин (наукове повідомлення на засіданні Президії НАН України 12 лютого 2014 р.) / Д.В. Бусуйок // Вісник Національної академії наук України . - 2014. - № 4. - С. 84-88.

14. Вацьківський Р. Правозахисна та представницька діяльність органів прокуратури у сфері земельних відносин / Р. Вацьківський // Вісник Національної академії прокуратури України. - 2013. - № 3. - С. 98-100.

15. Вдович В. М. Адаптація зарубіжного досвіду до формування системи земельних відносин в Україні / В. М. Вдович, А. П. Слюсарчук // Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. Сер. : Економіка, аграрний менеджмент, бізнес . - 2013. - Вип. 181(1). - С. 165-169.

16. Виговська Н. Державний фінансовий контроль у системі регулювання земельних відносин / Н. Виговська, О. Стеблянко // Галицький економічний вісник . - 2012. - № 4. - С. 104-111.

17. Виговська Н.Г. Розвиток взаємодії фінансового та громадського контролю земельних відносин в Україні / Н.Г. Виговська, О.Л. Стеблянко //

Вісник Житомирського державного технологічного університету. Сер. :
Економічні науки . - 2014. - № 1. - С. 121-134.

18. Галушкіна Т.П. Адаптація світової практики побудови системи земельно-майнових відносин в Україні / Т.П. Галушкіна, Т.Ф. Сидорченко // Економічні інновації. - 2014. - Вип. 57. - С. 80-87.

19. Галушкіна Т.П. Реформування земельних відносин в умовах трансформаційних зрушень / Т. П. Галушкіна, Т. Ф. Сидорченко, О. О. Криницька // Економічні інновації. - 2013. - Вип. 54. - С. 49-57.

20. Гега П.Т. Використання зарубіжного досвіду реформування земельних відносин, як захід протидії корупції / П.Т. Гега, В.А. Пустовіт // Боротьба з організованою злочинністю і корупцією (теорія і практика). - 2012. - Вип. 1. - С. 93-100.

21. Гега П.Т. Реалії прояву та протидії корупції у сфері земельних відносин в Україні / П.Т. Гега // Боротьба з організованою злочинністю і корупцією (теорія і практика) . - 2012. - № 2. - С. 98-102.

22. Гладкова Є.О. Адміністративно-правове регулювання земельних відносин в Україні: стан та перспективи розвитку / Є.О. Гладкова // Європейські перспективи. - 2014. - № 6. - С. 74-80.

23. Гнаткович О.Д. Еколого-економічні аспекти реалізації ринкових земельних відносин / О.Д. Гнаткович // Наукові записки Національного університету «Острозька академія». Серія : Економіка. - 2014. - Вип. 26. - С. 28-32.

24. Гоголь Т.В. Формування системи державного регулювання земельних відносин та управління землекористуванням на сільських територіях / Т.В. Гоголь // Теорія та практика державного управління. - 2011. - Вип. 4. - С. 174-181.

25. Головкін О.В. Прокурорська діяльність у сфері земельних відносин поза межами кримінальної юстиції / О.В. Головкін // Митна справа . - 2014. - № 5(2.2). - С. 3-7.

26. Горпинич О. В. Напрями удосконалення орендних земельних відносин / О. В. Горпинич // Вісник Бердянського університету менеджменту і бізнесу . - 2012. - № 4. - С. 35-38.
27. Гузій О. І. Механізми впливу органів місцевого самоврядування на розвиток земельних відносин в Україні / О.І. Гузій. // Державне будівництво . - 2007. - № 1(2). – С. 91-98.
28. Гулько О. Оцінка земель як механізм регулювання земельних відносин / О. Гулько // Вісник Львівського національного аграрного університету. Сер : Економіка АПК. - 2013. - № 20(2). - С. 166-169.
29. Гунько Л.А. Формування типів сільськогосподарських землекористувань в умовах нових земельних відносин / Л.А. Гунько // Формування ринкових відносин в Україні. - 2013. - № 12. - С. 128-133.
30. Данілко Н.І. Розмежування правосуб'єктності органів місцевого самоврядування різного рівня у земельних відносинах / Н.І. Данілко // Актуальні проблеми держави і права . - 2010. - Вип. 56. - С. 52-59.
31. Данкевич А.Є. Особливості формування земельних відносин в агрохолдингах / А.Є. Данкевич // Інноваційна економіка. - 2013. - № 7. - С. 60-63.
32. Данкевич В.Є. Орендні відносини як важлива складова землекористування при високотоварному виробництві / В.Є. Данкевич // Збірник наукових праць Таврійського державного агротехнологічного університету (економічні науки) . - 2013. - № 1(3). - С. 95-101.
33. Дацій О. І. Земля як основний ресурс і фактор управління будь-якою локальною територією / О. І. Дацій // Вісник Академії митної служби України. Сер. : Державне управління. - 2011. - № 1. - С. 83-88.
34. Дегтяр А.О. Методологічні підходи до державного регулювання земельно-орендних відносин / А.О. Дегтяр, А.Л. Помаза-Пономаренко. // Теорія та практика державного управління і місцевого самоврядування. - 2013. - № 1. – С. 56-63.

35. Дема Д. І. Податкові наслідки реформування земельних відносин / Д.І. Дема, Ю.Ю. Сус, В.М. Трокоз // Вісник Житомирського національного агроекологічного університету. - 2011. - № 2(2). - С. 369-375.
36. Демянчук Ю. Особливості правового регулювання земельних відносин / Ю. Демянчук // Слово Національної школи суддів України. - 2013. - № 2. - С. 139-146.
37. Дорош Й. Еколого-економічні імперативи реформування земельних відносин в умовах ринку / Й. Дорош, О. Дорош // Землевпорядний вісник . - 2012. - № 3. - С. 30-33.
38. Дорош Й. Напрями удосконалення екологічної політики в галузі земельних відносин / Й. Дорош // Землевпорядний вісник . - 2012. - № 2. - С. 28-33.
39. Дрозд О.Ю. Визначення об'єкта земельних правовідносин / О.Ю. Дрозд // Адвокат. - 2011. - № 1. - С. 32-35.
40. Дрозд О.Ю. Гарантування вкладів членів кредитної спілки: пропозиції до законодавства / О.Ю. Дрозд, С.А. Шепетько // Митна справа . - 2013. - № 4(2). - С. 299-303.
41. Дрозд О.Ю. Земля як об'єкт земельних відносин / О.Ю. Дрозд // Адвокат. - 2009. - № 1. - С. 23-26.
42. Другак В.М. Методологічні особливості формування сільськогосподарського землекористування в умовах нових земельних відносин / В.М. Другак // Агроінком. - 2013. - № 10-12. - С. 42-46.
43. Дудич Г. Застосування у сільському господарстві України зарубіжного досвіду удосконалення земельних відносин / Г. Дудич // Аграрна економіка . - 2014. - Т. 7, № 1-2. - С. 101-107.
44. Дуліна О.В. Спеціальний суб'єкт адміністративного проступку в сфері земельних відносин / О.В. Дуліна // Митна справа. - 2014. - № 5 (2.2). - С. 255-261.

45. Дякін Я.О. Типові версії у справах про злочини в сфері земельних відносин / Я.О. Дякін // Форум права. - 2011. - № 4. - С. 240-246.
46. Ємець Р.О. Види державного контролю у сфері земельних відносин / Р.О. Ємець // Право і суспільство. - 2011. - № 4. - С. 90-94.
47. Ємець Р.О. Принципи державного контролю у сфері земельних відносин / Р.О. Ємець // Науковий вісник Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ. - 2011. - № 3. - С. 143-150.
48. Езекян А. Кадастрова оцінка орних земель та питання регулювання земельних відносин у республіці Вірменія / А. Езекян // Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва. - 2013. - Вип. 2. - С. 113-116.
49. Ейдельберг М.М. Розмежування правових відносин, які виникають з приводу володіння земельною ділянкою / М.М. Ейдельберг // Форум права . - 2009. - № 3. - С. 704-709.
50. Ейдельберг М.М. Суб'єкти адміністративно-правових відносин з приводу володіння земельною ділянкою / М.М. Ейдельберг // Форум права . - 2010. - № 2. - С. 145-150.
51. Жавнерчик О.В. Інфраструктурна безпека трансформації земельних відносин / О.В. Жавнерчик // Регіональна бізнес-економіка та управління . - 2013. - № 1. - С. 151-156.
52. Жавнерчик О.В. Напрями подолання конфліктності земельних відносин / О.В. Жавнерчик // Економіка. Фінанси. Право . - 2013. - № 3. - С. 37-40.
53. Закон України «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 № 3613-VI[Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>.
54. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 № 1952-IV[Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>.

55. Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003 № 858-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/858-15>.

56. Закон України «Про оцінку земель» 11.12.2003 № 1378-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>.

57. Ільків Н. Екологізація земельно-реєстраційних відносин / Н. Ільків // Слово Національної школи суддів України . - 2013. - № 1. - С. 129-138.

58. Ільчак О.В. Облікові аспекти земельних відносин в умовах інтеграційних процесів / О.В. Ільчак // Бізнес Інформ . - 2014. - № 8. - С. 223-228.

59. Калиніченко Ю. Концептуальні засади правового регулювання земельних відносин / Ю. Калиніченко, В. Сай // Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва. - 2014. - Вип. 1. - С. 62-66.

60. Калужинський А. Особливості розслідування злочинів, вчинених у сфері земельних відносин, що поєднуються з легалізацією майна, здобутого злочинним шляхом / А. Калужинський // Вісник Національної академії прокуратури України . - 2013. - № 1. - С. 92-98.

61. Китайчук Т.Г. Особливості обліку землі та земельних відносин / Т.Г. Китайчук, Ю.М. Мудрик // Збірник наукових праць Таврійського державного агротехнологічного університету (економічні науки) . - 2013. - № 2(4). - С. 137-143.

62. Коваленко В. Удосконалення механізмів державного управління розвитком земельних відносин в Україні / В. Коваленко // Державне управління та місцеве самоврядування . - 2012. - Вип. 4. - С. 175-183.

63. Коваленко Л.М. Удосконалення земельно-орендних відносин з використанням матеріалів земельного кадастру / Л.М. Коваленко // Проблеми безперервної географічної освіти і картографії. - 2010. - Вип. 12. - С. 89-95.

64. Коваленко Т.О. Невизначеність земельно-правових норм як юридичний дефект правового регулювання земельних відносин в Україні / Т.О. Коваленко // Бюлетень Міністерства юстиції України. - 2012. - № 8. - С. 48-54.

65. Коваленко Т.О. Юридичні дефекти у правовому регулюванні земельних відносин: поняття та види / Т.О. Коваленко // Вісник Академії адвокатури України. - 2011. - Число 2. - С. 237-240.

66. Ковтун О.М. Проблеми правового забезпечення планування використання та охорони земель як функції державного управління у сфері земельних відносин / О.М. Ковтун // Університетські наукові записки. - 2010. - № 4. - С. 148-152.

67. Козаченко Н. Система надання публічних послуг у сфері земельних відносин в Україні: становлення та трансформації / Н. Козаченко // Державне управління та місцеве самоврядування. - 2012. - Вип. 4. - С. 236-243.

68. Корецький А.В. Державне регулювання орендних відносин при формуванні землекористувань сільськогосподарських підприємств / А.В. Корецький // Теорія та практика державного управління. - 2009. - Вип. 1. - С. 244-250.

69. Корецький А.В. Економіко-правові основи регулювання земельно-орендних відносин / А.В. Корецький, А.С. Юхно // Актуальні проблеми державного управління. - 2010. - № 1. - С. 197-204.

70. Корінець Р. Без достатніх знань землевласники залишаються пасивними учасниками земельних відносин / Р. Корінець // Землевпорядний вісник. - 2013. - № 9. - С. 18-20.

71. Коритник М. Державне регулювання орендних відносин земель сільськогосподарського призначення / М. Коритник // Землевпорядний вісник. - 2014. - № 4. - С. 27-31.

72. Коритник М.В. До питання орендних відносин при використанні земельних часток (паїв) сільськогосподарського призначення / М. В. Коритник // Економіка АПК. - 2014. - № 11. - С. 84-91.

73. Кошкалда І.В. Інституційний вплив держави на розвиток земельних відносин в Україні / І.В. Кошкалда, Н.В. Статівка // Вісник Харківського національного аграрного університету ім. В.В. Докучаєва. Сер. : Економічні науки. - 2014. - № 5. - С. 25-35.

74. Краснолуцький О. Здійснення землеустрою на сучасному етапі розвитку земельних відносин в Україні / О. Краснолуцький, Ю. Федорова // Землевпорядний вісник. - 2014. - № 4. - С. 2-6 .

75. Красюк Н.І. Адміністративна відповідальність за службові правопорушення у сфері земельних відносин в Україні / Н.І. Красюк // Європейські перспективи . - 2014. - № 9. - С. 128-135.

76. Красюк Н.І. Деякі питання адміністративно-правового регулювання доступу до публічної інформації у сфері земельних відносин в Україні / Н.І. Красюк // Вісник Харківського національного університету внутрішніх справ . - 2014. - № 2. - С. 131-141.

77. Красюк Н.І. Деякі питання здійснення управління у сфері земельних відносин у зарубіжних країнах / Н.І. Красюк // Наше право. - 2014. - № 9. - С. 131-138.

78. Красюк Н.І. Правові засади управління у сфері земельних відносин в Україні / Н.І. Красюк // Право і суспільство. - 2015. - № 2. - С. 164-171.

79. Криницька О.О. Формування ринку земель в Україні на основі трансформації земельно-майнових відносин / О.О. Криницька // Економічні інновації. - 2013. - Вип. 55. - С. 73-79.

80. Крисак А.І. Інституціоналізація земельних відносин у країнах з перехідною економікою: акценти та паралелі / А.І. Крисак // Вісник Одеського державного екологічного університету. - 2014. - Вип. 17. - С. 13-19.

81. Крисак А.І. Проблеми нормативного забезпечення регулювання земельних відносин / А.І. Крисак // Молодий вчений. - 2014. - № 1(04). - С. 27-30.

82. Крисак А.І. Сутність корпоратизації та державно-приватного партнерства в розвитку земельних відносин / А.І. Крисак // Збалансоване природокористування . - 2013. - № 1. - С. 62-69.

83. Крисак А.І. Цивілізаційний вимір земельних відносин в умовах сталого розвитку / А.І. Крисак. // Економічні науки. Сер. : Облік і фінанси . - 2013. - Вип. 10(1). – С. 78-85.

84. Купінець Л.Є. Генезис екологічної безпеки в контексті трансформації земельних відносин / Л.Є. Купінець, О.В. Жавнерчик // Економічні інновації. - 2013. - Вип. 55. - С. 221-232.

85. Латинін М.А. Організаційно-правове забезпечення державного регулювання земельних відносин в аграрному секторі економіки України / М.А. Латинін, А.С. Чернятін. // Державне будівництво . - 2007. - № 2. – С. 67-74.

86. Левченко Н.М. Інноваційні механізми державного регулювання розвитку АПК в умовах євроінтеграції: теорія та методологія / Н.М. Левченко. – Монографія. – Харків: Вид-во «С.А.М.», 2011 – 464 с.

87. Лозинська Т.М. Розвиток земельних відносин у контексті продовольчої безпеки країни / Т.М. Лозинська, І.В. Карайон // Державне будівництво . - 2008. - № 1. – С. 43-52.

88. Малихін Д.М. Державне управління земельно-майновим комплексом / Д.М. Малихін // Державне управління науково-освітнього забезпечення підготовки конкурентоспроможних фахівців у сфері цивільного захисту : збірник тез Всеукраїнської науково-практичної конференції, 16–17 квітня 2015р. / за заг. ред. В. П. Садкового. – Харків: НУЦЗУ, 2015. – С. 167-169.

89. Малихін Д. М. Напрями державного регулювання земельних відносин у зарубіжній та вітчизняній практиці / Д. М. Малихін // Інвестиції : практика та досвід. - 2015. - № 7. - С. 136 - 139.

90. Малихін Д. М. Наукові засади реалізації системи державного регулювання земельних відносин / Д. М. Малихін // Інвестиції: практика та досвід. - 2015. - № 8. - С. 127 - 130.

91. Малихін Д. М. Оцінка застосування механізмів державного регулювання земельних відносин в Україні на сучасному етапі [Електронний ресурс] / Д. М. Малихін // Державне управління: удосконалення та розвиток. – 2014. – № 11. – Режим доступу до журналу: <http://www.dy.nauka.com.ua>.

92. Малихін Д. М. Сучасний стан державної підтримки розвитку земельних відносин в Україні / Д. М. Малихін // Наукові розвідки з державного та муніципального управління . Зб. наук. пр. – Вип. 2/2015. – К.: АМУ, 2015. – С. 149-156.

93. Малихін Д. М. Формування організаційних підходів до реалізації системи державного регулювання земельних відносин в Україні / Д. М. Малихін // Інвестиції: практика та досвід. - 2015. - № 9. - С. 102 - 105.

94. Малихин Д. М. Направления повышения результативности системы государственного регулирования земельных отношений в Украине / Д. М. Малихин // Научно-теоретический и практический журнал: Уральский научный вестник (ОРАЛДЫҢ ҒЫЛЫМ ЖАРШЫСЫ). – Республика Казахстан: г. Уральск: ТОО «Фирма Сервер + », 2015. - № 11 (142). - С. 109-116.

95. Мартин А.Г. Коруптивність земельних відносин в Україні: причини і шляхи їх подолання / А.Г. Мартин // Землеустрій і кадастр . - 2014. - № 2. - С. 33-48.

96. Матвієць А. Організація роботи прокуратури району (міста) з представництва в суді інтересів держави у галузі земельних відносин / А. Матвієць // Вісник Національної академії прокуратури України . - 2010. - № 1. - С. 75-81.

97. Мельниченко О.А. Роль земельних відносин у формуванні бюджетів рад базового рівня / О.А. Мельниченко, А.С. Шевченко // Теорія та практика державного управління. - 2008. - Вип. 4. - С. 200-207.

98. Мілімко Л.В. Реформа центрального органу виконавчої влади у сфері земельних відносин / Л.В. Мілімко // Актуальні проблеми держави і права. - 2012. - Вип. 63. - С. 111-116.

99. Мірошніченко А.М. Зворотна дія закону при регулюванні земельних відносин / А.М. Мірошніченко // Форум права . - 2008. - № 3. - С. 357-361.

100. Михайленко Д.О. Щодо державного контролю у сфері земельних відносин / Д.О. Михайленко, В.В. Віхров // Право і суспільство . - 2014. - № 6.1. - С. 264-271.

101. Мрихин О. Проблеми діяльності прокуратури із забезпечення законності у сфері земельних відносин / О. Мрихин // Вісник Національної академії прокуратури України. - 2013. - № 2. - С. 85-89.

102. Настенко А.В. Напрямки удосконалення законодавчих засад протидії одержанню неправомірної вигоди службовими особами у сфері земельних відносин / А.В. Настенко // Вісник Харківського національного університету внутрішніх справ . - 2013. - № 4. - С. 76-84.

103. Настіна О.І. До проблеми закріплення правового статусу держави як учасника земельних відносин власності / О.І. Настіна // Бюлетень Міністерства юстиції України . - 2012. - № 4. - С. 86-90.

104. Нестеренко Г. Б. Створення містобудівного кадастру та оновлення відповідної документації на сучасному етапі розвитку земельних відносин / Г. Б. Нестеренко // Науковий вісник НЛТУ України . - 2014. - Вип. 24.5. - С. 100-106.

105. Нестеренко О.М. Проблемні питання адміністративно-правового забезпечення законності у сфері земельних відносин / О.М. Нестеренко // Збірник наукових праць Таврійського державного агротехнологічного університету (економічні науки). - 2013. - № 2(6). - С. 300-309.

106. Новаковський Л. Сучасні проблеми регулювання земельних відносин в Україні / Л. Новаковський // Землевпорядний вісник . - 2013. - № 6. - С. 2-6.

107. Опара В.М. Соціально-економічне значення орендних відносин у сільськогосподарському землекористуванні в Україні / В.М. Опара, О.А. Домбровська // Вісник Харківського національного університету імені В. Н. Каразіна. Сер. : Геологія – Географія – Екологія . - 2013. - № 1084, Вип. 39. - С. 155-159.

108. Остапчук Т.П. Обліково-правові аспекти генезису земельних відносин / Т.П. Остапчук // Економічні науки. Сер. : Облік і фінанси . - 2012. - Вип. 9(2). - С. 529-537.

109. Офіційний веб-сайт Аграрного союзу України – Режим доступу: <http://www.aau.org.ua>.

110. Офіційний веб-сайт Державного агентства земельних ресурсів України – Режим доступу: <http://dazru.gov.ua>.

111. Офіційний веб-сайт Державного комітету статистики України – Режим доступу: www.ukrstat.gov.ua.

112. Офіційний веб-сайт Державного підприємства «Центр державного земельного кадастру» – Режим доступу: <http://dzk.gov.ua>.

113. Офіційний веб-сайт Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру – Режим доступу: <http://land.gov.ua>.

114. Офіційний веб-сайт Комітету з питань аграрної політики та земельних відносин – Режим доступу: <http://komagropolit.rada.gov.ua>.

115. Офіційний веб-сайт Міністерства аграрної політики та продовольства України – Режим доступу: <http://minagro.gov.ua>.

116. Офіційний веб-сайт Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства – Режим доступу: <http://minregion.gov.ua>.

117. Офіційний веб-сайт Національної академії аграрних наук – Режим доступу: <http://naas.gov.ua>.

118. Пасемко Г.П. Актуальні аспекти теорії земельної ренти в парадигмі державного регулювання аграрних відносин / Г.П. Пасемко // Актуальні проблеми державного управління. - 2009. - № 1. - С. 50-58.

119. Пасемко Г.П. Власність на землю як фактор державного регулювання аграрних відносин / Г.П. Пасемко // Теорія та практика державного управління. - 2008. - Вип. 4. - С. 53-61.

120. Пасемко Г.П. Генеза і еволюція інституту власності на землю та його вплив на аграрні відносини / Г.П. Пасемко // Теорія та практика державного управління. - 2013. - Вип. 1. - С. 192-200.

121. Пасемко Г.П. Державне регулювання відносин власності на землю як складової аграрних відносин / Г.П. Пасемко // Вісник Харківського національного аграрного університету ім. В. В. Докучаєва. Сер. : Економічні науки. - 2013. - № 3. - С. 36-43.

122. Пасемко Г.П. Земельна рента як ключова складова регулювання аграрних відносин / Г.П. Пасемко // Теорія та практика державного управління. - 2009. - Вип. 1. - С. 51-59.

123. Перович І. Кадастр як основа адміністрування земельних відносин / І. Перович // Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва . - 2013. - Вип. 2. - С. 110-112.

124. Перович Л. Земельні відносини в контексті міграційних процесів / Л. Перович, Л. Винарчик // Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва . - 2010. - Вип. 2. - С. 171-175.

125. Петрук О. Основні проблеми державного регулювання земельних відносин в дослідженнях українських науковців / О. Петрук // Теоретичні та прикладні питання державотворення. - 2013. - Вип. 13. - С. 41-59.

126. Печуляк В.П. Лісовий фонд чи лісові землі: проблемні питання понятійного апарату у сфері державного регулювання лісогосподарських відносин / В.П. Печуляк // Фінансове право. - 2012. - № 3. - С. 38-42.

127. Плаксін О.А. Особливості формування земельних відносин / О.А. Плаксін // Збірник наукових праць Таврійського державного агротехнологічного університету (економічні науки). - 2014. - № 1. - С. 205-208.

128. Помаза-Пономаренко А.Л. Економічний механізм державного регулювання земельно-орендних відносин: аналіз стану функціонування / А.Л. Помаза-Пономаренко // Теорія та практика державного управління. - 2013. - Вип. 3. - С. 223-230.

129. Помаза-Пономаренко А.Л. Концептуальні підходи до побудови механізмів державного регулювання земельно-орендних відносин / А.Л. Помаза-Пономаренко // Актуальні проблеми державного управління. - 2012. - № 2. - С. 154-162.

130. Помаза-Пономаренко А. Л. Механізми державного регулювання земельно-орендних відносин: аналіз теоретико-методологічних засад / А.Л. Помаза-Пономаренко // Університетські наукові записки . - 2012. - № 4. - С. 468-474.

131. Помаза-Пономаренко А.Л. Методи державного регулювання земельно-орендних відносин / А.Л. Помаза-Пономаренко. // Демократичне врядування. - 2012. - Вип. 9. – С. 56-65.

132. Помаза-Пономаренко А. Напрями вдосконалення державного регулювання земельно-орендних відносин в Україні / А. Помаза-Пономаренко // Державне управління та місцеве самоврядування. - 2013. - Вип. 3. - С. 131-138.

133. Помаза-Пономаренко А.Л. Розвиток системи державного регулювання земельно-орендних відносин / А.Л. Помаза-Пономаренко // Актуальні проблеми державного управління. - 2013. - № 2. - С. 74-80.

134. Постанова Кабінету Міністрів України від 14 січня 2015 року № 15 «Про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру» [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/15-2015-%D0%BF>.

135. Прокопович Т.Г. Архітектура системи державного управління земельними відносинами та напрями її вдосконалення / Т.Г. Прокопович // Вісник Чернігівського державного технологічного університету. Серія : Економічні науки. - 2013. - № 2. - С. 475-482.

136. Проніна О.В. Регулювання земельних відносин на прикладі зарубіжного досвіду / О.В. Проніна. // Теорія та практика державного управління і місцевого самоврядування. - 2014. - № 1. – С. 76-82.

137. Пустовіт В.А. Посадова злочинність у сфері земельних відносин: пошук шляхів протидії / В.А. Пустовіт // Боротьба з організованою злочинністю і корупцією (теорія і практика). - 2013. - № 1. - С. 137-143.

138. Рєпін К. Як держави регулюють земельні відносини / К. Рєпін // Землевпорядний вісник. - 2013. - № 2. - С. 54-57.

139. Ріпенко А.І. Конституційна модель земельних відносин в Україні / А.І. Ріпенко // Право і Безпека . - 2014. - № 3. - С. 19-24.

140. Ріпенко А. Як удосконалити регулювання земельних відносин та практику застосування правових норм / А. Ріпенко // Землевпорядний вісник. - 2012. - № 9. - С. 11-16.

141. Роганін Ю.В. Шляхи удосконалення охорони земель на сучасному етапі земельних відносин / Ю.В. Роганін, В.І. Ремінний // Проблеми безперервної географічної освіти і картографії. - 2010. - Вип. 12. - С. 182-186.

142. Розпорядження Кабінету Міністрів України від 23.09.2014 № 879-р «Про утворення комісії з реорганізації Державного агентства земельних ресурсів» [Електронний ресурс] – Режим доступу: zakon.rada.gov.ua/go/879-2014-p.

143. Розпорядження Кабінету Міністрів України від 17 червня 2009 р. № 743-р «Про схвалення Концепції Державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року»[Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/743-2009-%D1%80>.

144. Розпорядження Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 р. № 806-р «Про схвалення Стратегії розвитку аграрного сектору економіки на період до 2020 року» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: zakon.rada.gov.ua/go/806-2013-p.

145. Руденко С.В. Обліково-аналітичне забезпечення земельних відносин та напрями його удосконалення в сільському господарстві / С.В. Руденко // Вісник Харківського національного технічного університету сільського господарства імені Петра Василенка . - 2014. - Вип. 149. - С. 267-275.

146. Рудик С. Маємо змодельювати земельні відносини так, щоб ніщо не заважало зміцнювати економіку України / С. Рудик. // Землевпорядний вісник . - 2014. - № 5. – С. 31-39.

147. Руліцька К. Нормативно-правові аспекти земельних відносин / К. Руліцька, В. Поплавський // Вісник Львівського національного аграрного університету. Сер : Економіка АПК . - 2013. - № 20(1). - С. 455-460.

148. Рябуха І.С. Трансформування земельних відносин в Україні та концептуальна модель їхнього розвитку / І.С. Рябуха // Вісник Харківського національного аграрного університету ім. В. В. Докучаєва. Сер. : Економічні науки . - 2013. - № 8. - С. 255-259.

149. Сапич В.І. Роль багатокладності аграрного сектору економіки у реалізації відносин власності на землю / В.І. Сапич // Збірник наукових праць Таврійського державного агротехнологічного університету (економічні науки) . - 2013. - № 2(4). - С. 258-267.

150. Семенда О.В. Трансформація земельних відносин у напрямі роздержавлення та приватизації: основні етапи і шляхи її розвитку / О.В.

Семенда // Вісник Харківського національного аграрного університету ім. В.В. Докучаєва. Сер. : Економічні науки. - 2013. - № 4. - С. 208-214.

151. Скорук О.П. Вирішення проблем сучасних земельних відносин на шляху формування конкурентоспроможного аграрного виробництва в Україні / О. П. Скорук, І. В. Зубар // Проблеми економіки . - 2014. - № 1. - С. 158-163.

152. Солов'яненко Н. Організаційно-економічні аспекти функціонування особистих селянських господарств в контексті розвитку земельних відносин / Н. Солов'яненко // Землевпорядний вісник. - 2013. - № 10. - С. 20-21.

153. Солов'яненко Н. Розвиток орендних земельних відносин в Україні / Н. Солов'яненко // Землевпорядний вісник. - 2014. - № 11. - С. 32-35.

154. Статівка Н.В. Інституційні особливості державного регулювання розвитку земельних відносин в Україні / Н.В. Статівка // Актуальні проблеми державного управління . - 2010. - № 1. - С. 328-341.

155. Статівка Н.В. Удосконалення системи державного регулювання земельних відносин / Н.В. Статівка // Теорія та практика державного управління. - 2010. - Вип. 1. - С. 236-244.

156. Стеблянюк О.Л. Правове забезпечення державного фінансового контролю земельних відносин та його удосконалення / О.Л. Стеблянюк // Збірник наукових праць Таврійського державного агротехнологічного університету (економічні науки) . - 2013. - № 2(1). - С. 254-260.

157. Стеценко О.М. Проблеми розвитку орендних земельних відносин у регіоні / О.М. Стеценко // Агросвіт. - 2010. - № 7. - С. 37-39.

158. Суворов В.П. Концептуальні основи стратегії розвитку державного регулювання земельних відносин у сфері містобудування / В.П. Суворов // Державне будівництво. - 2014. - № 2.

159. Суєтнов Є.П. Законодавчий перелік суспільних потреб у відносинах з відчуження земельних ділянок / Є.П. Суєтнов // Університетські наукові записки. - 2013. - № 4. - С. 305-314.

160. Суєтнов Є.П. Додаткові права приватних власників у відносинах з відчуження земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності / Є.П. Суєтнов // Університетські наукові записки . - 2014. - № 1. - С. 99-111.

161. Тальянчук І.С. Види та кримінально-правові ознаки злочинів у сфері земельних відносин / І.С. Тальянчук // Актуальні проблеми держави і права. - 2012. - Вип. 65. - С. 659-668.

162. Тальянчук І.С. Криміналістична характеристика злочинів у сфері земельних відносин / І.С. Тальянчук // Право та державне управління. - 2013. - № 1. - С. 119-123.

163. Тарасенко О.С. Компетенція державних органів щодо протидії злочинам в сфері земельних відносин / О.С. Тарасенко // Боротьба з організованою злочинністю і корупцією (теорія і практика). - 2010. - Вип. 22. - С. 315-322.

164. Тарасенко О.С. Особливості виявлення злочинів, що вчиняються в сфері земельних відносин / О.С. Тарасенко // Боротьба з організованою злочинністю і корупцією (теорія і практика). - 2009. - Вип. 21. - С. 341-348.

165. Тарасенко О.С. Способи вчинення корупційних діянь у сфері земельних відносин / О.С. Тарасенко // Боротьба з організованою злочинністю і корупцією (теорія і практика) . - 2012. - Вип. 1. - С. 143-151.

166. Татаров О.Ю. Злочини у сфері земельних відносин: теоретичні та правові проблеми розслідування / О.Ю. Татаров, Я.О. Дякін // Боротьба з організованою злочинністю і корупцією (теорія і практика). - 2008. - Вип. 18. - С. 229-234.

167. Татаров О.Ю. Розвиток інституту кримінальної відповідальності за злочини в сфері земельних відносин / О.Ю. Татаров // Боротьба з організованою злочинністю і корупцією (теорія і практика). - 2007. - Вип. 17. - С. 291-298.

168. Тітова С.В. Специфіка земельних відносин та раціональне використання земель / С.В. Тітова, Ю.С. Малиновська // Часопис картографії . - 2011. - Вип. 2. - С. 120-125.

169. Тогобіцька А.А. Проблеми правового регулювання захисту прокурором інтересів громадян і держави у сфері земельних відносин / А.А. Тогобіцька // Форум права. - 2012. - № 1. - С. 990-995.

170. Топішко І.І. Реформування відносин власності на землю: шлях до обезземелення селянства чи утвердження їх трудового права? / І.І. Топішко, О.І. Топішко // Наукові записки [Національного університету "Острозька академія"]. Сер. : Економіка . - 2010. - Вип. 15. - С. 437-447.

171. Третяк А. Напрями розвитку землевпорядного проектування в умовах нових земельних відносин та ринкової економіки / А. Третяк // Вісник Львівського національного аграрного університету. Сер : Економіка АПК . - 2013. - № 20(2). - С. 193-198.

172. Третяк А. Стратегічні напрями розвитку земельних відносин в Україні на 2015-2025 роки / А. Третяк // Землевпорядний вісник . - 2014. - № 12. - С. 18-22.

173. Ульянченко Ю.О. Напрями державного регулювання земельних відносин в Україні / Ю.О. Ульянченко // Право та державне управління. - 2013. - № 3. - С. 106-109.

174. Філаткін С.М. Орендні земельні відносини до та після скасування мораторію / С. М. Філаткін // Агроінком . - 2013. - № 4-6. - С. 30-32.

175. Харитонова Т. Співвідношення врегулювання сервітутних відносин нормами земельного та цивільного кодексів України / Т. Харитонова // Юридичний вісник. - 2013. - № 4. - С. 110-115.

176. Харченко О.С. Правове врегулювання відносин розмежування земель державної та комунальної власності / О.С. Харченко // Держава і право. Юридичні і політичні науки. - 2013. - Вип. 59. - С. 256-260.

177. Ходаківська О. Економічна сутність земельних відносин у сільському господарстві / О. Ходаківська // Землевпорядний вісник . - 2012. - № 6. - С. 30-32.

178. Ходико Ю. Принципи "єдиного об'єкта" та "єдиної юридичної долі" у відносинах іпотеки земельних ділянок / Ю. Ходико // Вісник Академії правових наук України . - 2013. - № 1. - С. 123–130.

179. Чиж Юлія. Адміністративно-правове регулювання у сфері земельних відносин / Юлія. Чиж // Вісник Академії управління МВС . - 2009. - № 4. - С. 38-46.

180. Черевко Г. Основні напрями і умови удосконалення державного регулювання земельних відносин / Г. Черевко, Г. Дудич // Аграрна економіка . - 2012. - Т. 5, № 1-2. - С. 136-146.

181. Черета Т.Є. Місце землеустрою в регулюванні земельних відносин / Т.Є. Черета // Збірник наукових праць Таврійського державного агротехнологічного університету (економічні науки). - 2013. - № 2(4). - С. 328-336.

182. Черечук А.А. Державний контроль у сфері земельних відносин в Україні / А.А. Черечук // Форум права . - 2012. - № 4. - С. 1010-1013.

183. Черечук А.А. Принципи адміністративно-правового регулювання земельних відносин в Україні / А.А. Черечук // Європейські перспективи . - 2013. - № 4. - С. 89-93.

184. Чувпило В.В. Програмний підхід у регулюванні земельних відносин на місцевому рівні / В.В. Чувпило // Науковий вісник Академії муніципального управління. Серія : Управління . - 2014. - Вип. 1. - С. 419-428.

185. Чуйкова В.Ю. Специфіка правового регулювання відносин власності, об'єктом яких є присадибна земельна ділянка (садиба) / В.Ю. Чуйкова // Вісник Харківського національного університету імені В.Н. Каразіна. Серія : Право . - 2014. - № 1106, вип. 17. - С. 140-144.

186. Шарий Г.І. Закордонний досвід управління та реформування земельних відносин / Г.І. Шарий // Інноваційна економіка . - 2013. - № 6. - С. 165-166.
187. Шарий Г. Обґрунтування шляхів подальшого вдосконалення земельних відносин в Україні / Г. Шарий // Землевпорядний вісник . - 2013. - № 11. - С. 14-15.
188. Шарий Г.І. Сучасні земельні відносини на селі / Г.І. Шарий // Економіка АПК . - 2014. - № 4. - С. 12-17.
189. Шашула Л.О. Управління земельними відносинами в Україні: деякі підходи / Л.О. Шашула // Збірник наукових праць Національного університету державної податкової служби України. - 2011. - № 1. - С. 624-631.
190. Швець В.Д. Повноваження державних органів влади у галузі земельних відносин / В.Д. Швець // Наше право. - 2014. - № 10. - С. 122-128.
191. Шкуропат О. Досвід країн Європейського Союзу в державному управлінні земельними відносинами / О. Шкуропат // Державне управління та місцеве самоврядування. - 2013. - Вип. 3. - С. 186-197.
192. Шкуропат О.В. Ефективність антикорупційної політики у сфері земельних відносин / О.В. Шкуропат // Науковий вісник Академії муніципального управління. Серія : Управління. - 2013. - Вип. 4. - С. 371-384.
193. Шкуропат О.В. Суперечності земельних відносин у контексті державного управління / О.В. Шкуропат // Наукові праці [Чорноморського державного університету імені Петра Могили комплексу "Києво-Могилянська академія"]. Сер. : Державне управління . - 2012. - Т. 186, Вип. 174. - С. 133-139.
194. Шульга О. Історія розвитку земельних відносин в Україні / О. Шульга // Вісник Київського національного торговельно-економічного університету . - 2010. - № 4. - С. 123-134.
195. Яцук І.П. Державне регулювання розвитку земельних відносин з урахуванням специфіки землі як категорії власності й особливого виду

нерухомості / І.П. Яцук // Науковий вісник Академії муніципального управління. Серія : Управління . - 2012. - Вип. 3. - С. 287-293.

Додаток А

Перелік та предмети відання підкомітетів Комітету Верховної Ради

України з питань аграрної політики та земельних відносин

підкомітет з питань земельних відносин	підкомітет з питань удосконалення структури державного управління в сфері агропромислового комплексу, інновацій та з питань базових галузей в	підкомітет з питань ціноутворення та розвитку зовнішньоекономічної діяльності в агропромислового комплексу	підкомітет з питань соціальної політики агропромислового комплексу, розвитку сільських територій, науки та освіти	підкомітет з питань економічної і фінансової політики в агропромислового комплексу	підкомітет з питань харчової промисловості та торгівлі агропромисловими товарами
законодавче забезпечення реформування земельних відносин	розвиток базових галузей агропромислового комплексу (тваринництво, рослинництво, рибне господарство)	державне регулювання цін в агропромислового комплексу	законодавче забезпечення соціального розвитку агропромислового комплексу	бюджетна, податкова та акцизна політика щодо агропромислового комплексу	оптові ринки
землепорядкування та адміністративно-територіальний устрій	інженерно-технічне забезпечення агропромислового комплексу	ринки збуту аграрної продукції	законодавче забезпечення фізичних юридичних осіб з питань соціально-трудових відносин	внутрішня економічна політика агропромислового комплексу	переробна та харчова промисловість
законодавче забезпечення фізичних юридичних осіб з питань земельних відносин	сільськогосподарська кооперація	зовнішня економічна політика агропромислового комплексу	соціальний розвиток сільських територій	реформування та приватизація майна агропромислового комплексу	питання якості та безпеки харчових продуктів, стандартизація і сертифікація
використання земельних ресурсів водного лісового господарства	розвиток фермерства	митно-тарифна політика щодо агропромислового комплексу	розвиток аграрної науки та освіти		ветеринарна медицина