

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
ОДЕСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ ЕКОЛОГІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Факультет магістерської та  
аспірантської підготовки  
Кафедра екологічного права і  
контролю

**МАГІСТЕРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА**

на тему: «Світовий досвід регулювання ринку земель та його  
використання в Україні»

Виконала магістрантка 2 року  
навчання групи МЕПП-2  
спеціальності 081»Право»  
Сторощук Тетяна Василівна

Керівник: к.ю.н., доцент  
Виноградов Андрій Кімович

Рецензент: к.ю.н., доцент ОНУ ім.  
І.І.Мечнікова  
Донченко Олена Іванівна

Одеса 2018

## АНОТАЦІЯ

Магістерська робота на тему: «Світовий досвід регулювання ринку земель та його використання в Україні», автор – магістрантка Сторощук Тетяна Василівна .

Мета магістерської роботи аналіз перспектив формування й розвитку ринку земель в Україні. В роботі дана характеристика етапів земельної реформи в Україні та характеристика особливостей земельних правовідносин деяких зарубіжних країн. Також особливу увагу приділено аналізу ринку земель сільськогосподарського призначення, визначення можливих наслідків від зняття мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення та пошук прийняттого варіанту подальшого реформування земельних відносин в Україні.

Робота складається із чотирьох розділів, вступу і висновків. Загальний обсяг роботи 86 сторінок, при написанні роботи використовувалось 41 літературне джерело.

Ключові слова: земля; ринок землі; політика; земельний кадастр; мораторій.

## SUMMARY

Master's work on the theme: " World Experience in Land Market Regulation and Use in Ukraine ", author - master's student Storoshchuk Tetyana Vasylivna.

The purpose of the master's thesis is to analyze the prospects for the formation and development of the land market in Ukraine. This paper describes the stages of land reform in Ukraine and describes the features of land legal relations of some foreign countries. Particular attention is also paid to analyzing the market of agricultural land, determining the possible consequences of lifting the moratorium on the purchase and sale of agricultural land and finding an acceptable option for further reforming land relations in Ukraine.

The work consists of four sections, introduction and conclusions. The total work of 86 pages, while writing the work, 41 literary sources were used.

Key words: earth; land market; land use; policy; land cadastre; moratorium.

## ЗМІСТ

ВСТУП .....	5
1 ЗЕМЕЛЬНА РЕФОРМА ЯК ПЕРЕДУМОВА РОЗВИТКУ РИНКОВИХ ВІДНОСИН .....	7
1.1. Сутність і особливості земельної реформи в Україні .....	7
1.2 Характеристика етапів земельної реформи в Україні .....	18
2 ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ЗАКОНОДАВСТВА ЗАРУБІЖНИХ КРАЇН ПРО ЗЕМЕЛЬНУ РЕФОРМУ .....	42
2.1. Регулювання земельних відносин в європейських країнах .....	44
2.2. Аграрна реформа у країнах ближнього зарубіжжя .....	47
3 МЕХАНІЗМИ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ .....	50
3.1 Загальна характеристика земельного ринку .....	50
3.2 Загальна характеристика цивільно-правових договорів в сфері земельних відносин .....	56
3.3. Правове регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні .....	65
4. ОСНОВНІ ПРОБЛЕМИ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ ТА ШЛЯХИ ЇХ ВИРІШЕННЯ .....	72
ВИСНОВКИ .....	77
ПЕРЕЛІК ДЖЕРЕЛ ПОСИЛАННЯ .....	81

## ВСТУП

Розвиток ринкових відносин в економіці України, в тому числі у земельній галузі, пов'язаний із запровадженням приватної власності на землю в цілому і з утвердженням різних форм, забезпеченням рівного доступу на земельний ринок усім зацікавленим суб'єктам земельних відносин. Ринок - складна економічна система суспільних взаємовідносин у сфері економічного відтворення. Він обумовлений декількома принципами, які обумовлюють його сутність і відрізняють від інших економічних систем. Ці принципи ґрунтуються на свободі людей, їх підприємницьких талантах і на справедливому відношенні до них держави.

Гарантії свободи і чесного змагання, можуть бути надані лише в умовах громадського суспільства і правової держави. Але і сама суть прав, отриманих людиною в умовах правової держави, є право свободи споживання: кожен громадянин вправі облаштовувати своє життя так, як йому здається необхідним, у рамках його фінансових можливостей. Людині необхідно, щоб права на власність були нерушимими, і в цьому захисті своїх прав основну роль грає він сам, а роль по захисту від незаконних зазіхань на власність громадянина іншими громадянами бере на себе держава.

В умовах ринку відбувається постійний рух земельної власності. Зміна власників здійснюється через систему ринкового механізму купівлі-продажу. Введення земельних ділянок у товарний обіг як результат реформування відносин власності на землю дає можливість поступово і послідовно формувати ринок землі.

На сьогоднішній день в Україні діє мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення. Мораторій постійно подовжується навіть незважаючи на те, що його існування стримує створення цивілізованого земельного ринку та замість вирішення існуючих проблем призводить до накопичення нових. Проблеми формування ринку земель

сільськогосподарського призначення досліджують багато вітчизняних вчених. Однак за наявності значної кількості ґрунтовних наукових досліджень залишається низка невирішених та дискусійних питань, що потребують подальшого пошуку шляхів їх розв'язання.

Метою магістерської роботи є аналіз перспектив формування й розвитку ринку земель в Україні. Особливу увагу приділено аналізу ринку земель сільськогосподарського призначення, визначення можливих наслідків від зняття мораторію на купівлю - продаж земель сільськогосподарського призначення та пошук прийняттого варіанту подальшого реформування земельних відносин в Україні.

У зв'язку з цим, в роботі розглядаються питання, пов'язані з визначенням поняття ринку земель, поняття цивільно-правового договору, розглядаються види та особливості цивільно-правових договорів щодо земельних ділянок та інші питання.

Об'єктом магістерської роботи є суспільні правовідносини, що склалися в сфері ринкових земельно-правових відносин.

Предметом магістерської роботи є правові аспекти укладання земельно-правових договорів, світовий досвід регулювання ринку земель та його використання в Україні.

Методологічною основою роботи являються такі методи наукового дослідження, як метод структурно-функціонального аналізу, історико-правовий метод, формально-юридичний метод, порівняльно-правовий метод, а також соціологічні методи.

Теоретичною основою роботи стали наукові праці провідних вітчизняних та зарубіжних вчених-правознавців, що займаються проблемами екологічного, земельного та цивільного права і законодавства: В.І. Андрейцева, М.М. Бринчука, І.І. Каракаша, П.Ф. Кулініча, В. В. Носика, А.М. Мірошніченко та інших вчених.

# 1 ЗЕМЕЛЬНА РЕФОРМА ЯК ПЕРЕДУМОВА РОЗВИТКУ РИНКОВИХ ВІДНОСИН

## 1.1. Сутність і особливості земельної реформи в Україні

Земля була і залишається головним джерелом задоволення першорядних потреб людини, - є найважливішою ланкою усіх виробничих процесів і тому має велике значення в житті людей [1].

Земельна реформа є комплексною системою заходів перетворень у землеволодінні і землекористуванні, здійснюваних державою її метою є створення системи земельних відносин у країні на основі забезпечення рівності прав власності на землю для громадян, юридичних осіб, територіальних громад і держави.

Земельна реформа — це комплекс правових, економічних, технічних і організаційних заходів, здійснення яких забезпечує удосконалення земельних відносин.

Здійснення земельної реформи, яка започаткована в 1990 році, передбачає проведення комплексу інституційно-функціональних, економічних, соціальних, правових, екологічних та інших заходів, спрямованих на становлення нових за змістом і характером суспільних відносин, пов'язаних з використанням землі. При цьому побудова нової структури суспільних земельних відносин, і відносин власності зокрема, в Україні має базуватись на дії об'єктивних законів природи, економіки, суспільства. Без урахування цих об'єктивних факторів не можна визначити правильні і перспективні шляхи виходу з кризового стану, а також виробити таку юридичну модель регулювання земельних та інших відносин, яка б забезпечувала прогресивний розвиток суспільства.

До суб'єктивних передумов реформування земельних відносин належить діяльність органів державної влади та місцевого самоврядування, які реалізують свої функції і повноваження у сфері земельних відносин в межах, визначених Конституцією та іншими законами України. Державне і самоврядне регулювання земельних реформаційних правовідносин є складовою частиною зміни і утвердження нового земельного ладу.

Серед суб'єктивних чинників, які безпосередньо впливають на проведення земельної реформи, важливого значення набуває юридична база, яка має бути адекватною конкретним історичним та іншим умовам розвитку суспільства в Україні. Саме через призму законів можна проаналізувати основні тенденції, перешкоди і перспективи реформування земельних відносин у кожній країні.

У чинному законодавстві України не дається визначення поняття «земельна реформа» як юридичної категорії. У науковій та навчальній юридичній літературі земельна реформа розглядається як складова економічних, екологічних, соціальних, науково-технічних, організаційних, державно-правових перетворень у суспільстві, державному устрої, політиці, ідеології. Однак такий підхід до визначення юридичної природи земельної реформи є надзвичайно широким. З точки зору предмета земельного права, земельну реформу необхідно розглядати через призму суспільних відносин, що виникають у процесі заміни основ існуючого на той чи інший історичний проміжок часу земельного ладу на новий земельний устрій, і потребують правового регулювання.

В Україні в основу земельної реформи було покладено денационалізацію землі шляхом її роздержавлення і приватизації. При цьому мета та завдання земельної реформи визначались, виходячи з конкретних історичних, економічних, політичних, соціальних, правових передумов розбудови незалежної України.



Відповідно до мети земельної реформи у законодавстві України визначаються основні напрями, завдання та організаційно-правові заходи щодо реформування земельних відносин [2].

Реалізація цієї мети передбачає розв'язання таких завдань, як корінні зміни форм власності на землю, забезпечення громадян земельними ділянками, запровадження плати за землекористування, створення передумов формування ринку землі. Завдання сучасної земельної реформи відповідають чотирьом основним напрямам реформування:

1) економічному - реформування відносин власності на землю, відносин землекористування; запровадження плати за землю, грошова оцінка земель, інвентаризація земель тощо;

2) екологічному - полягає в таких заходах: припинення використання земельних ділянок в разі порушення відповідних природоохоронних вимог; інтенсивні заходи держави по поліпшенню якісного та кількісного складу земель України; заходи по вдосконаленню системи охорони земель в Україні;

3) інституційно-функціональному - полягає у поліпшенні організації і розподілі, уточненні компетенції вищих, центральних і місцевих органів управління у галузі використання та охорони земельних ресурсів, органів місцевого самоврядування, яким надані сьогодні повноваження щодо управління земельним фондом;

4) правотворчому, який полягає в розробці та прийнятті нового законодавства в галузі земельної реформи.

Із цих позицій слід оцінити деякі з наведених вище підходів, недоліком яких є надто вузьке визначення поняття або, іншими словами, одноаспектність розуміння проблем земельної реформи. Основу економічного напрямку земельних реформ завжди становив перерозподіл земель, зміст якого змінювався залежно від поточних потреб.

Реформування земельних відносин поширюється на всю землю України в межах існуючих територіальних кордонів держави. При цьому здійснення основних напрямів земельної реформи має базуватись на

конституційних положеннях щодо землі як об'єкта права власності Українського народу і основного національного багатства, що перебуває під особливою охороною держави.

Саме у такому значенні земля має розглядатись як цілісний і загальний об'єкт земельної реформи на національному рівні. Водночас на регіональному і місцевому рівні у ЗК України, інших законодавчих актах об'єктами реформування визнаються землі державної і комунальної власності, землі окремих категорій, а також окремі земельні ділянки.

Суб'єктами земельних реформаційних правовідносин є Український народ, держава і територіальні громади, органи державної влади та місцевого самоврядування, фізичні і юридичні особи, об'єднання громадян, релігійні організації. Правове становище цих суб'єктів визначається Конституцією України, а також іншими нормативно-правовими актами.

Особливість змісту земельних реформаційних правовідносин полягає у тому, що права і обов'язки різних суб'єктів обумовлені необхідністю здійснення основних напрямів і виконання завдань земельної реформи на національному, регіональному і місцевому рівні, а також на рівні окремої земельної ділянки [3].

З переходом до ринкових відносин, впровадження приватної власності на землю умови землекористування кардинально змінилися. Перед наукою і практикою постала необхідність зваженого перегляду методологічних основ землекористування та удосконалення механізму управління раціональним використанням земельних ресурсів. Формування нової методології сталого землекористування в Україні відкриває можливості застосування її результатів не тільки для економічного регулювання земельних відносин, а й організації раціонального використання земельних угідь, визначення і обґрунтування системи організаційно-господарських заходів щодо відновлення їх продуктивності.

Відповідно до Постанови Верховної Ради України від 18 грудня 1990 р. «Про земельну реформу» [2] остання є складовою частиною економічної

реформи, яка здійснюється в Україні у зв'язку з переходом економіки держави до ринкових відносин.

Очевидно, що це — спрощене розуміння земельної реформи, оскільки будь-які зміни у використанні земель зачіпають цілу низку інтересів людини і суспільства в цілому.

Потрібно враховувати й те, що земля у житті людини виконує не лише економічні, а й інші, не менш важливі, функції — біологічні, екологічні, соціальні, життєзабезпечувальні.

Отже, земельну реформу доцільно розглядати як складову економічних, екологічних, соціальних, науково-технічних, організаційних, державно-правових перетворень у суспільстві, державному устрої, політиці та ідеології [4].

Реформування земельних правовідносин може відбуватися шляхом будь-якої комбінації зазначених напрямів земельної реформи. Зміст заходів (діяльності) у кожному напрямі також може бути різним. Це зумовлено причинами, наслідком яких є та чи інша реформа. Наочна ілюстрація цього — огляд генези реформування земельних правовідносин.

Ініціатива щодо запровадження реформаційних перетворень може належати як державі, так і іншим суб'єктам суспільних відносин. Історії відомі реформи і «згори», і «знизу». Історичний досвід проведення земельних реформ в Україні засвідчує: ініціатива в їх проведенні переважно належала державі. Але важливо, не кому належала ініціатива здійснити те чи інше перетворення, а підготовленість, усебічна обґрунтованість земельної реформи. Слід неодмінно враховувати думку населення країни щодо основних напрямів земельних перетворень. Це — свідчення демократичного режиму країни. Для України таке врахування має особливе значення ще й тому, що земля згідно з Конституцією України [5] є об'єктом права власності українського народу.

У Статті 41 Конституції зазначено, що кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю. Ніхто не може бути

протиправно позбавлений права власності. У цій же статті зазначено, що право приватної власності є непорушним. Поряд з тим встановлено, що використання власності не може погіршувати економічну ситуацію і природні якості землі.

Суспільство уповноважує державу управляти його життям. Ясна річ, вона має регулювати й реформаторські процеси стосовно землі. Якщо державна воля спрямована на суспільні реформи, це повинно передусім віддзеркалитися у праві. Отже, розробка й ухвалення правових норм, утілених у нормативних актах, має бути першим ступенем реформ у суспільстві.

Передумови й завдання сучасної земельної реформи, напрями земельно-реформаційної діяльності дозволяють визначити загальну мету земельної реформи й реформування земельних правовідносин. Нею, на нашу думку, є відновлення ефективного використання земельних ресурсів України. Застосування узагальненого терміну «ефективний» у даному випадку виправдане, адже, вживаючи його у значенні «дієвий, такий, що дає ефект» (звісно, позитивний), ми можемо сконцентрувати в ньому всі очікувані наслідки, результати перетворюючої діяльності на тому чи іншому етапі реформування земельних правовідносин.

Безумовно, мета земельної реформи має бути законодавчо закріплена. Але навіть після цього, а також після її конкретизації у завданнях і напрямках вона може залишитись оціночним поняттям, позбавленим конкретного змісту. Сучасний рівень природничих, гуманітарних і технічних наук дозволяє розробити:

1) систему показників якісного й кількісного стану земель різних категорій, які вважатимуться прийнятними для безпечного існування людини в навколишньому природному середовищі нині й у майбутньому;

2) систему економічних результатів діяльності на землі, які переважно задовольняють матеріальні та духовні потреби людини.

Усе викладене вище допомагає зрозуміти сутність земельної реформи, дати повноцінне визначення її поняття. Отже, земельна реформа – це врегульовані нормами права земельні відносини процесуального характеру, що опосередковують зміну (перетворення) норм земельного права та земельних правовідносин, у яких зобов'язані державою органи й організації взаємодіють із зацікавленими суб'єктами (громадянами та їхніми організаціями) в економічному, екологічному, інституційно-функціональному та правотворчому напрямках з метою відновлення ефективного використання земельних ресурсів [6].

Особливістю сучасної земельної реформи є те, що вона є складовою частиною економічної реформи в державі. Ця реформа охоплює реформування не тільки земельних відносин, а і відносин власності на засоби виробництва, і націлена вона на ліквідацію державної монополії власності на землю та інші засоби виробництва, на відродження власника і хазяїна в сільській місцевості.

З економічної точки зору земля є однією з основ створення суспільного багатства, з правової - абстрактним набором прав власності, а із соціальної і культурної - вона є джерелом, що живить людську духовність. Наявність землі є єдиною ресурсною умовою, без якої не можуть існувати ні країни, ні народи. Прикладів подібного складного поєднання критичних для розвитку людини і суспільства факторів не існує в жодній іншій сфері людської діяльності.

Соціально-економічні перетворення в Україні потребують ґрунтовних економічних досліджень, розробки системної методології для оптимального поєднання внутрішньої і зовнішньої політики у сфері реформування земельних відносин та розвитку ринкової економіки. Методологія земельної реформи повинна базуватися на об'єктивних законах природи і суспільства та відповідних економічних механізмах, здатних реалізувати її в господарській практиці для забезпечення охорони і найбільш раціонального використання земельних ресурсів, підвищення родючості землі, ефективної реалізації права

власності кожного громадянина на землю, розвиток різних форм господарювання.

Земельна реформа не може розвиватися ізольовано від економічної, вона повинна включати не тільки реформування власності, а й всю сукупність елементів державно-управлінської системи та суспільно-політичного ладу. Лише комплексний підхід до здійснення економічної й земельної реформи забезпечить позитивні результати. Спрощений методологічний підхід може орієнтувати на догматизм, позбавити політику й ідеологію конструктивності у ставленні до об'єктивних законів природи і суспільства, що діють як в суспільстві загалом, так і землекористуванні.

У процесі дослідження з позицій комплексного підходу визначена необхідність гармонійного розвитку земельних відносин в системі продуктивних сил. Першою особливістю такого розвитку є екологічна складова землі з її властивостями, які мають первинну цінність, що не може бути оцінена, оскільки будь-яке життя не існуватиме без них. Здорове навколишнє середовище забезпечує екологічні послуги (чиста вода, ґрунт), від яких залежить усе живе і які підтримують життєдіяльність на планеті.

Другою особливістю є соціально-економічна складова землеволодіння і землекористування, яка відображає єдність соціально-економічного розвитку та взаємовідносин людини з природою, що тісно пов'язана з господарюванням на землі. Це вимагає особливого підходу до організації її використання, зумовлює необхідність раціонального розподілу землі між галузями народного господарства, різними землевласниками і землекористувачами. Звідси виникає потреба у землевпорядкуванні території і землеустрою, вимірюванні площ та визначенні меж для господарського використання земельних угідь. Серед найбільш характерних властивостей землі є її обмеженість у просторі, постійність розміщення земельного фонду, що обумовлює необхідність територіальної організації виробництва і оптимізації розвитку продуктивних сил. При цьому не можна залишати поза

увагою і велику неоднорідність земельних угідь як за структурою, так і мозаїчністю ґрунтового покриву.

Земельні ресурси є безпосередньою економічною основою виробничих секторів: промисловості, сільського господарства, лісництва, рекреації і туризму та ін. Разом це складає індустріальне, економічне, регіональне й інше землекористування. Отже, земельні відносини необхідно розглядати з позицій багатопланового характеру залежно від тих функцій, які вони можуть виконувати в господарстві України.

У демократичному суспільстві при формуванні земельних відносин головне завдання полягає у створенні таких політичних, економічних, соціальних та екологічних умов, які б забезпечували найбільш раціональне, високоефективне використання і відтворення земельних ресурсів [7].

Переважає більшість земель країни перебуває у власності або користуванні громадян, а також приватних, державних та комунальних юридичних осіб. Тому законодавство надає важливого значення в галузі використання та охорони земель саме власникам та користувачам земельних ділянок. Передусім законодавство визначає загальні обов'язки суб'єктів права власності та права користування на землю. Так, згідно зі статтями 91 та 96 Земельного кодексу [8] власники і користувачі земельних ділянок зобов'язані:

- 1) забезпечувати використання їх за цільовим призначенням;
- 2) додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля;
- 3) своєчасно сплачувати земельний податок;
- 4) не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок землекористувачів;
- 5) підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі;
- 6) своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом;

7) дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних із встановленням земельних сервітутів та охоронних зон;

8) зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем.

Зазначені обов'язки суб'єктів права власності та права користування землею є загальними, оскільки поширюються на використання та охорону всіх земель України.

Однак земельний фонд нашої країни не є однорідним. Він поділяється на дев'ять категорій земель. Категорія земель являє собою частину земельного фонду, використання якої має здійснюватися з дотриманням певних правових вимог, які відображають соціально-економічне та екологічне її призначення.

Таким чином, в економічній системі України земельні відносини мають бути виділені в особливий блок і в зв'язку із специфікою землі як своєрідної категорії власності та особливим видом нерухомості. Зміна парадигми подальшого удосконалення земельних відносин має забезпечувати верховенство суспільних інтересів над індивідуальними, за суспільством повинна залишатись можливість зміни "правил гри" та сутнісного наповнення прав землевласників і землекористувачів; суспільство має залишатись головним консолідованим «власником» територіально-земельного ресурсу, делегуючи конкретним земельним власникам свої розпорядчі та інші функції в досить вузьких, відкритих для зміни, межах земельного права. Звідси і вся система ринкових операцій із земельною власністю повинна мати відносно умовний характер, а тому розумно залишати власнику у володінні і розпорядженні не конкретну матеріальну (земельну) субстанцію, а тільки контрольоване право користування нею[9].

Таким чином, земля займає центральне місце в системі нерухомого майна як природний, створений самою природою, загальний базис розміщення всіх інших його елементів і людей. Поняття землі (земельної ділянки) як джерела добробуту людини й об'єкта економічних відносин є



базовим у теорії й практиці земельно-правових відносин. Його специфіка визначається тим, що земля історично виникла у вигляді матерії - частини природи, і тільки з розвитком людського суспільства вона стала й засобом виробництва, і предметом праці, загальним місцем проживання всіх поколінь людей. Об'єктом економічних відносин є земельні ділянки, що володіють різними споживчими властивостями, і права на них.

Земельна ділянка - це частина поверхні землі, що має чітко позначену межу, площу, місце розташування, правовий статус й інші характеристики, що враховують у державному земельному кадастрі й у Єдиному державному реєстрі прав на нерухоме майно й угод з ним.

Однією з найбільших цінностей земельних ресурсів є ґрунт – верхній шар земної кори, який утворився під дією природних факторів (клімат, рельєф, особливості геологічної будови місцевості, рослинні та тваринні організми тощо), самостійне природно-історичне, орґано-мінеральне утворення, здатне до саморозвитку і самовідтворення, яке забезпечує функціонування біосфери. Ці функції визначають роль земельного фонду країни як одного з найважливіших видів ресурсів економічного розвитку та найціннішої частини національного багатства. Ґрунти — неоціненне еталонне багатство України. У їх складі домінують різного роду чорноземи. Взаємодіючи з іншими компонентами (повітрям, водою, мінеральними та органічними речовинами), ґрунти створюють так звану «зону життя», яка є наслідком їх природної родючості. У ст. 150 Земельного кодексу виділені в окрему групу «особливо цінні землі» та встановила спеціальний порядок їх вилучення. Здебільшого цінність цих земель зумовлена чорноземним складом їх ґрунтів, а також іншими природними факторами. Є загальне правило — вилучення цих земель для несільськогосподарських потреб не допускається [9].

## 1.2 Характеристика етапів земельної реформи в Україні

Перший етап земельної реформи – початок трансформації радянського земельного законодавства. Здійснення земельної реформи, яка започаткована в 1990 році це побудова нової структури суспільних земельних відносин, і відносин власності зокрема, в Україні має базуватись на дії об'єктивних законів природи, економіки, суспільства. Без урахування цих об'єктивних факторів не можна визначити правильні і перспективні шляхи виходу з кризового стану, а також виробити таку юридичну модель регулювання земельних та інших відносин, яка б забезпечувала прогресивний розвиток суспільства.

Необхідність реформування земельних відносин в Україні була визнана ще на початку 90-х років. Так, 18 грудня 1990 року Верховна Рада Української РСР прийняла Постанову № 563-ХІІ «Про земельну реформу» [2] відповідно до якої всі землі Української РСР є об'єктом земельної реформи; здійснення земельної реформи покладалось на обласні, районні, міські, селищні і сільські Ради народних депутатів і Раду Міністрів Української РСР.

Земельна реформа розпочалася з прийняттям Земельного кодексу [10] 18 грудня 1990 року, яким було зафіксовано існування права на землю у формі довічного успадкованого володіння, постійного володіння, а також постійного і тимчасового користування. Це був важливий крок до визначення власності на землю. Проте визнання успадкованого володіння землею нерівнозначне праву власності на цей ресурс, оскільки право розпоряджатися землею залишалося за радами народних депутатів. Постанова Верховної Ради України «Про земельну реформу» внесла деякі корективи, вказавши приватну та колективну форми власності на землю. Постанова також зобов'язала місцеві ради та Раду Міністрів УРСР до 15 березня 1991 року провести інвентаризацію земель усіх категорій, визначивши ділянки, що

використовуються не за цільовим призначенням, нераціонально або способами, які призводять до зниження родючості ґрунтів, їх хімічного і радіоактивного забруднення, погіршення екологічної обстановки; здійснити реєстрацію громадян, які бажають організувати селянське (фермерське) господарство, розширити особисте підсобне господарство, займатися індивідуальним садівництвом, одержати в користування земельні ділянки для городництва, сінокосіння і випасання худоби; провести облік і аналіз клопотань підприємств, установ, організацій про надання їм земель для ведення підсобного сільського господарства, колективного садівництва і городництва; розглянути обґрунтування потреб у земельних ділянках підприємств, установ і організацій, які за станом на 1 листопада 1990 року мали у користуванні ділянки для сільськогосподарських і несільськогосподарських цілей.

Постанова Верховної Ради «Про земельну реформу» вбачала завдання земельної реформи в перерозподілі земель з одночасною передачею їх у приватну та колективну власність, а також у користування підприємств, установ і організацій. Завданням цієї реформи було визнано розподіл земель з одночасним наданням їх у довічне успадковане володіння громадянам, постійне володіння підприємствам, установам і організаціями, а також у користування з метою створення умов для рівноправного розвитку різних форм господарювання на землі, формування багатукладної економіки, раціонального використання й охорони земель. Але аналіз законодавства у сфері земельної реформи свідчить про ширше коло завдань земельної реформи. Це:

- 1) запровадження різних форм власності й господарювання на землі та забезпечення їх рівноправного розвитку, підвищення ефективності праці на ній;
- 2) відновлення та поліпшення природного стану земель всіх категорій;
- 3) створення ефективного й економічного державного апарату управління в галузі раціонального використання та охорони земель;

4) розробка і прийняття необхідної кількості нормативних актів, які регулювали б процес земельної реформи та після реформаційні земельні відносини за принципами ефективності, економічності й корисності.

Крім того, постанова встановила, що громадяни, підприємства, установи й організації, які мають у користуванні земельні ділянки, надані їм до введення у дію Земельного кодексу Української РСР, повинні до 15 березня 1994 року оформити право власності або право користування землею. Після закінчення вказаного строку раніше надане їм право користування земельною ділянкою втрачалось.

Рада Міністрів УРСР була зобов'язана вказаною Постановою виділити відповідні кошти і матеріально-технічні ресурси, необхідні для проведення земельної реформи, а також забезпечити підготовку у вищих учбових закладах і технікумах республіки необхідної кількості спеціалістів-землевпорядників з метою задоволення потреби у них місцевих Рад народних депутатів, землевпорядних та природоохоронних органів.

Комісіям Верховної Ради Української РСР з питань агропромислового комплексу, з питань відродження і соціального розвитку села та з питань економічної реформи і управління народним господарством Постанова доручила забезпечення контролю за здійсненням земельної реформи [11].

За час проведення земельної реформи в Україні вона у своєму розвитку пройшла декілька етапів, які між собою органічно взаємопов'язані.

Земельна реформа в Україні розпочалася з прийняттям 15 березня 1991р. Верховною Радою України постанови, за якою всі землі, що були виключно державною власністю, було оголошено об'єктом земельної реформи. Земельна реформа мала на меті відновлення, поряд з державною, приватної власності на землю і формування нових форм землекористування. Зазначеною постановою започатковано процес демонополізації власності на землю, визначено порядок передавання громадянам України у приватну власність земельних ділянок для ведення особистих сільських господарств, будівництва і обслуговування житлового будинку, дачі, гаража, а також

городництва і садівництва. Це, по суті, початковий етап земельної реформи, що характеризується переважно інвентаризацією земель, встановленням і видачею документів на різні форми власності на землю. Одночасно ці процеси було підкріплено правовою базою у вигляді внесення змін і доповнень до Земельного кодексу та прийняттям законів про форми власності на землю та плату за неї.

Передачу земель у колективну та приватну власність для виробництва сільськогосподарської продукції проводити на добровільних засадах, виходячи з того, що земля повинна належати тим, хто її обробляє.

Другий етап земельної реформи – масова приватизація земель. Другий етап земельної реформи започаткований у 1992 р. з прийняттям Верховною Радою України Закону України «Про форми власності на землю» [12] 30 січня 1992 року. Крім того, 13 березня 1992 року була прийнята нова редакція Земельного кодексу України. Цими документами були внесені істотні зміни у форми власності на землю - в Україні запроваджувалися три форми власності на неї: приватна, колективна і державна, причому юридично визнано, що дані форми власності є рівноправними.

За новою редакцією Земельного кодексу України громадяни України отримали право на одержання у власність земельних ділянок для:

- ✓ ведення селянського (фермерського) господарства;
- ✓ ведення особистого підсобного господарства;
- ✓ будівництва та обслуговування жилого будинку і господарських будівель (присадибна ділянка);
- ✓ садівництва;
- ✓ дачного і гаражного будівництва.

Громадяни набували право власності на земельні ділянки у разі: одержання їх у спадщину; одержання частки землі у спільному майні подружжя; купівлі-продажу, дарування та обміну. Передача земельних ділянок у власність громадян здійснювалася місцевими Радами народних депутатів відповідно до їх компетенції за плату або безплатно.

Безплатно земельні ділянки передавалися у власність громадян для:

- ✓ ведення селянського (фермерського) господарства у межах середньої земельної частки, що обчислюється у порядку, передбаченому законом;
- ✓ ведення особистого підсобного господарства ;
- ✓ будівництва та обслуговування будинку і господарських будівель (присадибна ділянка), в тому числі земельні ділянки, що були раніше надані у встановленому порядку громадянам для цієї мети;
- ✓ садівництва;
- ✓ гаражного будівництва.

За плату передавалися у власність громадян для ведення селянського (фермерського) господарства земельні ділянки, розмір яких перевищує середню земельну частку.

Було встановлено, що загальний розмір обчисленої площі поділяється на кількість осіб, які працюють у сільському господарстві, пенсіонерів, які раніше працювали у сільському господарстві і проживають у сільській місцевості, а також осіб, зайнятих у соціальній сфері на селі. До числа осіб, які працюють у сільському господарстві, належать усі працівники колективних сільськогосподарських підприємств, підсобних сільських господарств, селянських (фермерських) господарств, інших сільськогосподарських підприємств, установ і організацій.

До числа осіб, зайнятих у соціальній сфері, належать працівники освіти, охорони здоров'я, культури, побутового обслуговування населення, зв'язку, торгівлі та громадського харчування, правоохоронних органів, Рад народних депутатів та їх виконавчих комітетів, а також пенсіонери з числа цих осіб.

Надана громадянину у власність земельна ділянка могла бути об'єктом застави лише за зобов'язанням з участю кредитної установи.

Іноземним громадянам та особам без громадянства земельні ділянки у власність не передаються.

Земля, згідно ЗК 1992 року, могла належати громадянам на праві колективної власності. Суб'єктами права колективної власності на землю були колективні сільськогосподарські підприємства, сільськогосподарські кооперативи, садівницькі товариства, сільськогосподарські акціонерні товариства, у тому числі створені на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств. Розпорядження земельними ділянками, що перебувають у колективній власності громадян, здійснювалося за рішенням загальних зборів колективу співвласників.

У колективну власність передані землі колективних сільськогосподарських підприємств, сільськогосподарських кооперативів, сільськогосподарських акціонерних товариств в тому числі створених на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств, землі садівничих товариств - за рішенням загальних зборів цих підприємств, кооперативів, товариств. До прийняття такого рішення провадиться передача земельних ділянок, розташованих у межах населених пунктів, до відання сільської, селищної, міської Ради народних депутатів.

Площа земель, що передаються у колективну власність, становить різницю між загальною площею земель, що знаходяться у віданні відповідної Ради і площею земель, які залишаються у державній власності (землі запасу, лісовий фонд, водний фонд, резервний фонд тощо) і у власності громадян.

Землі у колективну власність передано безплатно. Земельні ділянки загального користування садівницьких товариств поділу не підлягають.

Кожний член колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства у разі виходу з нього мав право одержати свою частку землі в натурі (на місцевості).

Право на земельну частку може бути передано у спадщину в порядку і на умовах, передбачених цивільним законодавством щодо успадкування майна, та статутом відповідного колективного підприємства. За відсутності спадкоємців переважне право на земельну частку мають члени цих

підприємств, кооперативів і товариств. У разі продажу власником своєї земельної частки переважне право на її купівлю мають співвласники.

Сільські і селищні Ради народних депутатів створили на своїй території резервний фонд земель за погодженням місцезорозташування з землекористувачем у розмірі до 15 процентів площі усіх сільськогосподарських угідь, включаючи угіддя в межах відповідних населених пунктів. Частина земель резервного фонду, яка на час введення в дію ЗК 1992 року належала господарствам, залишилася за ними на умовах постійного користування. Резервний фонд земель перебуває у державній власності і призначається для подальшого перерозподілу та використання за цільовим призначенням.

Нового змісту набули орендні відносини. Орендодавцями виступали не лише ради народних депутатів, але і власники землі - окремі громадяни, колективні сільськогосподарські підприємства, акціонерні товариства, садівницькі товариства. Земля може надаватися в оренду в короткострокове користування - до трьох років (для випасання худоби, сінокосіння, городництва, державних та громадських потреб) і довгострокове - до п'ятдесяти років. Закріплене також право постійного користування земельною ділянкою.

У березні 1992 року Верховна Рада вже незалежної України прийняла постанову № 2200-XII «Про прискорення земельної реформи і приватизації землі» [11]. Прийняття цієї постанови дозволило почати процеси роздержавлення, паювання і приватизації землі в аграрних підприємствах.

Декрет Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 року № 15-92 «Про приватизацію земельних ділянок» [12] надав можливість безоплатного передавати в приватну власність присадибні земельні ділянки для ведення особистого підсобного господарства, будівництва і обслуговування жилого будинку і господарських будівель, садівництва, дачного і гаражного будівництва, у межах норм, встановлених Земельним кодексом України. Забороняв передачу у приватну власність земельних ділянок на територіях



зон відчуження та безумовного відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи. Було встановлено, що громадяни України мають право продавати або іншими способами відчужувати земельні ділянки.

На цьому етапі відбулося часткове реальне втілення приватної власності на землю в сфері товарного сільськогосподарського виробництва, завдяки прийняттю закону України «Про селянське (фермерське) господарство» [13] (1992р.). Ним передбачено передачу у приватну власність такому господарству середньої земельної частки, що припадає на одного жителя на території відповідної ради народних депутатів, при цьому розмір ділянок не повинен перевищувати 50 гектарів сільськогосподарських угідь і 100 гектарів усіх земель.

Кооперативам громадян за рішенням сільської, селищної, міської Ради народних депутатів надаються у користування земельні ділянки для колективного городництва.

Громадянам, які не мають у власності або користуванні земельних ділянок для ведення селянського (фермерського) господарства, особистого підсобного господарства, садівництва і дачного будівництва, а також громадянам, які мають земельні ділянки менших розмірів, ніж це встановлено для зазначених цілей ЗК України 1990 року, можуть надаватися в користування земельні ділянки для індивідуального городництва.

Громадянам, які мають у власності худобу, надаються в користування земельні ділянки для сінокосіння і випасання худоби. Розміри земельних ділянок, що надаються громадянам у користування, не повинні перевищувати: для городництва - 0,15 гектара, для сінокосіння і випасання худоби - 1 гектара.

ЗК 1990 року закріплював також заходи щодо охорони земель, Але достатньо поверхово. Якщо порівнювати із сучасним станом регулювання охорони земель – була невелика частка, Але перший крок в зазначеному напрямку був зроблений. Отже, зміст охорони земель становив: раціональну

організацію території; збереження і підвищення родючості ґрунтів, а також поліпшення інших корисних властивостей землі; захист земель від водної та вітрової ерозії, селів, підтоплення, заболочування, вторинного засолення, висушування, ущільнення, забруднення відходами виробництва, хімічними і радіоактивними речовинами та від інших процесів руйнування; захист від заростання сільськогосподарських угідь чагарниками і дрібноліссям, інших процесів погіршення культур технічного стану земель; рекультивацію порушених земель, заходи щодо підвищення їх родючості та поліпшення інших корисних властивостей землі; знімання, використання і збереження родючого шару ґрунту при проведенні робіт, що пов'язані із порушенням земель; тимчасову консервацію деградованих сільськогосподарських угідь, якщо іншими способами неможливо відновити родючість ґрунтів.

Третій етап земельної реформи – реалізація конституційних гарантій права власності на землю. Якщо за станом на 1 січня 1992 року всі землі угіддя країни знаходились у державній власності, то на 1 січня 1993 року в приватній власності громадян вже було 13,8 тис. га землі (0,02 % земельної площі країни) і 141,8 тис. га – у власності недержавних сільськогосподарських підприємств (0,24 %). А за станом на 1 січня 1996 року 22118,9 тис. га (36,6 %) перейшло у власність недержавних сільськогосподарських підприємств і 1925,4 тис. га (3,2 %) – у приватну власність громадян. Основним власниками землі в Україні стали юридичні особи. Механізму приватизації землі практично не було. Тому з метою прискорення приватизації сільськогосподарських земель 10 листопада 1994 р. було видано Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи» [12], яким і визначався порядок приватизації таких земель і було покладено початок нового етапу земельної реформи. Відповідно, до цього указу встановлено, що приватизація земель, які перебувають у користуванні сільськогосподарських підприємств і організацій, є невідкладним першочерговим заходом у здійсненні земельної реформи в Україні.

Передача земель у колективну та приватну власність для виробництва сільськогосподарської продукції проводилась на добровільних засадах, виходячи з того, що земля повинна належати тим, хто її обробляє. Також за цим законом було встановлено, що кожний член колективного сільськогосподарського акціонерного товариства має право безперешкодно вийти з нього та одержати безкоштовно у приватну власність свою частку землі (пай) у натурі (на місцевості), що засвідчується державним актом на право приватної власності на землю. Власники земельних ділянок можуть добровільно створювати на базі належних їм земельних ділянок спільні сільськогосподарські підприємства, асоціації, спілки, акціонерні товариства, інші кооперативні підприємства і організації, передавати ці ділянки у спадщину, дарувати, обмінювати, здавати під заставу, надавати в оренду і продавати громадянам України без зміни цільового призначення земельних ділянок. Передача земель у колективну власність аграрних підприємств стала проміжним етапом земельної реформи в Україні. Вона забезпечувала поступовий, максимально безконфліктний перехід від державної до приватної власності на землю сільськогосподарського призначення.

Логічним продовженням цього процесу став Указ Президента України від 8 серпня 1995 року № 720/95 «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» [14]. Ним передбачався розподіл земель (як правило, без виділення в натурі), переданих у колективну власність недержавних сільськогосподарських підприємств, на землі частки (паї), і видача членам цих підприємств сертифікатів єдиного зразка, що гарантують право на земельну частку (пай) в земельному масиві, що знаходиться у колективній власності. Тобто володарі сертифікатів мали право вільного виходу з підприємства із своїми земельними частками (паями) та виділення їх в натурі (на місцевості).

На даному етапі був за Указ Президента «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» було встановлено, що паювання підлягають

сільськогосподарські угіддя, передані у колективну власність колективним сільськогосподарським підприємством, сільськогосподарським кооперативам, сільськогосподарським акціонерним товариствам, у тому числі створеним на базі радгоспів та інших держаних сільськогосподарських підприємств. Паювання земель радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств здійснювалось після перетворення їх на колективні сільськогосподарські підприємства. Паювання земель передбачало визначання розміру земельної частки (паю) у колективній власності на землю кожного члена колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства без виділення земельних ділянок в натурі. Також було встановлено, що право на земельну частку (пай) мають члени колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства, а тому числі пенсіонери, які раніше працювали в ньому і залишаються членами зазначеного підприємства, кооперативу, товариства, відповідно до списку, що додається до державного акта на право колективної власності на землю. При паюванні вартість і розміри в умовах кадастрових гектарах земельних часток (паїв) всіх членів підприємства, кооперативу, товариства є рівними.

Видача громадянам сертифікатів на право на земельну частку (пай) єдиного в Україні зразка та їх реєстрація проводилась відповідною районною адміністрацією. Було встановлено, що створюваний під час передачі земель у колективну власність резервний фонд використовувався для передачі у приватну власність або надання у користування земельних ділянок переважно громадянам, зайнятим у соціальній сфері на селі, а також іншим особам, яких приймають у члени сільськогосподарських підприємств або які переселяються у сільську місцевість для постійного проживання.

Виходячи з того, що одним із невідкладних першочергових заходів у здійсненні земельної реформи в Україні є орендні відносини Президентом

України був виданий Указ «Про оренду землі» [15] 23 квітня 1997 р. за яким було встановлено, що орендарями земельних ділянок є:

- ✓ громадяни та юридичні особи України, у власності яких перебувають земельні ділянки;

- ✓ районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, Кабінет Міністрів України – щодо земель, які перебувають у власності держави. Установлено, що дві або більше особи, які мають сертифікати, що засвідчують їх право на земельну частку (пай), можуть за їх бажанням здавати в оренду спільну земельну ділянку через уповноважену ними особу.

Орендарями земельних ділянок є:

- ✓ районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада міністрів Автономної Республіки Крим та Кабінет Міністрів України;

- ✓ органи місцевого самоврядування – сільські, селищні, міські ради;

- ✓ громадяни України, юридичні особи, релігійні організації, міжнародні об'єднання і організації, а також іноземні держави, іноземні юридичні та фізичні особи, особи без громадянства.

Установлено, що право на оренду земельної ділянки може бути придбане на конкурентних засадах шляхом проведення аукціонів, конкурсів тощо. Також встановлено за цим указом, що право на оренду земельної ділянки може бути продано, подаровано, успадковано, обміняно, заставлено або іншим законним способом відчужено, в тому числі передано як внесок до статутних фондів товариств та підприємств, якщо інше не передбачено договором оренди земельної ділянки. Право на оренду земельної ділянки може перейти після смерті орендаря, якщо інше не передбачено договором оренди, до одного із членів сім'ї орендаря, який прожив і працював з ним на цій земельній ділянці та дав згоду стати орендарем. Передача в оренду земельної ділянки не є підставою для припинення або зміни права третьої особи на цю земельну ділянку.

За даним етапом були прийняті ще такі Укази Президента «Про захист прав власників земельних часток (паїв)» (21 квітня 1998 р.) та «Про фіксований сільськогосподарський податок» (18 червня 1998 р.). На основі Указів про оренду землі і фіксований сільськогосподарський податок були прийняті закони України з аналогічною назвою.

Вказаними нормативними актами здійснена безоплатна передача землі у колективну та приватну власність для виробництва сільськогосподарської продукції, тобто на даному етапі відбулося її реальне роздержавлення.

Слід відмітити, що з прийняттям 28.06.1996 р. Конституції України [5] розпочався новий етап у розвитку земельної реформи взагалі, і права власності на землю зокрема. Це пов'язано з тим, що Конституція України містить норми, що регулюють відносини земельної власності.

З перших днів після набуття Конституцією чинності виникли різні погляди на земельну реформу, на проблеми приватної і колективної власності на землю, на роздержавлення, приватизацію і паювання земель. В аграрній і юридичній літературі ще до цього часу точиться дискусія з приводу правильності тлумачення статей 13, 14 та 41 Конституції України, присвячених питанням права власності на землю. Так, у ст. 13 записано, що земля та інші природні ресурси в межах території України є об'єктами права власності українського народу. Від його імені права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених цією Конституцією. Встановлено також, що кожний громадянин має право користування природними як об'єктами права власності народу відповідно до закону.

Тим не менше, земельна реформа, що започаткувала процес складних економічних перетворень, поставила перед наукою аграрного права України принципово нові й надзвичайно складні завдання, які нею послідовно вирішуються. Одними з найважливіших проблем, що досліджується сучасною аграрно-правовою наукою, є радикальні зміни відносин власності на землю, приватизація земель, виникнення і правовий статус суб'єктів

приватної власності на землю, питання юридичної природи права на земельну частку (пай), правові засади оренди землі, правове становище суб'єктів аграрної реформи.

Четвертий – сучасний етап земельної реформи. Початком четвертого етапу земельної реформи став Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» [16] (грудень 1999 р.). Ним передбачався вільний вихід членів КСП із складу цих підприємств зі своїми земельними і майновими паями та створення на їх основі інших суб'єктів господарювання, заснованих на приватній власності. Надзвичайно важливо, що Указом впроваджено обов'язкове укладання юридичними особами, які використовують землі для сільськогосподарських потреб, договорів оренди земельних паїв з виплатою орендної плати фіксованого розміру. Введено спрощений порядок реєстрації договорів оренди земельних паїв, передбачено виділення земельних ділянок єдиним масовим групі власників земельних часток (паїв), яка звернулася із заявами про відведення земельних ділянок у натурі з метою спільного використання або надання в оренду цих ділянок. Важливо, що громадянам надано право розширювати свої особисті підсобні господарства за рахунок приєднання до них земельних ділянок у натурі, виділених відповідно до розміру земельного паю, і не створювати при цьому юридичної особи.

В 2000 р. стала реалізовуватися вимога Указу про заміну сертифікатів на земельну частку (пай) на Державні акти на право приватної власності на землю. Цим самим створилися реальні умови для впровадження в нашій державі повноцінного ринку землі. Важливим кроком у здійсненні земельної реформи на цьому етапі став Указ Президента України «Про основні напрями земельної реформи в Україні на 2001-2005 роки» [17] (30 травня 2001 р.).

Метою земельної реформи в 2001 – 2005 роках було забезпечення ефективного використання та підвищення цінності земельних ресурсів, створення оптимальних умов для суттєвого збільшення соціального,

інвестиційного і виробничого потенціалу землі, перетворення її у самостійний фактор емоційного зростання.

Передбачений Указом комплекс взаємопов'язаних правових, організаційних, фінансових, науково-технічних та інших заходів має забезпечити прискорення завершення в Україні земельної реформи, а також створити ефективний механізм регулювання земельних відносин та державного управління земельними ресурсами. Але особливого значення для завершення земельної реформи в нашій державі набуло прийняття нової редакції Земельного кодексу України.

Новий Земельний кодекс [8] був прийнятий у жовтні 2001 р. У ньому знайшли юридичне закріплення всі прогресивні напрацювання земельної реформи, що здійснювалися в нашій країні за останні шість років. Водночас він вирішує і низку нових питань земельної реформи. Тому за своїм змістом новий Земельний кодекс докорінно відрізняється від попереднього. Важливо, що він відкриває широкі можливості для формування класичних загальноприйнятих у цивілізованому світі земельних відносин, під якими розуміють суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею. Підводиться, зокрема, правове підґрунтя для здійснення застави землі, її купівлі-продажу, для введення у вітчизняну правову практику понять обмежень на землекористування тощо.

Земельний кодекс остаточно розв'язав найфундаментальнішу проблему земельних відносин – проблему форм власності на землю. Ним передбачається три рівноправні форми власності: приватна, комунальна і державна. Суб'єктами права власності на землі приватної власності є громадяни та юридичні особи, на землі державної власності — держава, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади (Кабінет Міністрів України, Державні адміністрації всіх рівнів у межах наданих їм повноважень) і на землі комунальної власності - територіальні громади сіл, селищ і міст, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування (у комунальній власності знаходяться всі землі в межах



населених пунктів, крім земель державної і приватної власності, а також земельні ділянки за їх межами, на яких розташовані об'єкти комунальної власності).

Земельним кодексом передбачається такий різновид приватної власності, як спільна власність на земельну ділянку. Якщо в такій земельній ділянці визначена частка кожного з учасників спільної власності, то таку власність називають спільною частковою власністю, а без визначення часток - спільною сумісною власністю (ділянка з такою власністю може належати лише громадянам).

Також встановлені норми безоплатної передачі земельних ділянок громадянам України: для ведення селянського (фермерського) господарства - в розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної або міської ради, де знаходиться фермерське господарство; для ведення особистого селянського господарства - не більше 2 га; для ведення садівництва - не більше 0,12 га; для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) - не більше, 0,25 га у селах, 0,15 га - у селищах і 0,10 га - у містах; для індивідуального дачного будівництва - не більше 0,10 га і для будівництва індивідуальних гаражів - не більше 0,01 га.

В ЗК детально розглядаються умови набуття права на землю (права власності або права користування) громадянами України та юридичними особами, а також умови придбання земельних ділянок на підставі цивільно-правових угод. Важливо, що ним передбачаються гарантії права власності на землю, в тому числі і гарантії по відшкодуванню збитків власникам землі і землекористувачам, які заподіяні внаслідок вилучення (викупу) сільськогосподарських угідь, лісових земель, чагарників для потреб, не пов'язаних з агро- та лісогосподарським виробництвом; тимчасового заняття цих угідь для інших видів використання; встановлення обмежень щодо використання земель, погіршення якості ґрунтового покриву тощо.

ЗК унеможливило надмірну концентрацію землі у приватній власності окремих громадян, що є цілком виправданим з погляду на соціально-економічну ситуацію, яка склалася в Україні на початку XXI століття. Зокрема, передбачено, що до 2010 р. громадяни та юридичні особи можуть мати у приватній власності земель сільськогосподарського призначення площею до 100 га (ця площа може бути збільшена лише в разі успадкування землі). Більше того, до 1.01.2005 р. власники земельних ділянок не вправі їх продавати або іншим способом відчужувати, крім передачі цих ділянок у спадщину і міни. Обмежувати концентрацію земельних ділянок у приватній власності юридичних осіб покликана і норма Земельного кодексу, згідно з якою до 1.01.2005 р. забороняється внесення права на земельну частку (пай) до статутних фондів господарських товариств.

Вказані обмеження на даному етапі є необхідними, оскільки за час їх дії будуть розроблені необхідні закони, що забезпечать ефективне функціонування ринку землі, недопущення спекуляцій у процесі її купівлі-продажу. Тут варто скористатися досвідом Великобританії, Швеції, Голландії, інших країн, де впроваджено ефективні механізми недопущення такої спекуляції через встановлення високих податків на додану вартість у процесі продажу, а також високих ставок податку на прибуток, що утворюється від різниці в ціні купівлі і продажу земельної ділянки. Недопущенню спекуляції земельними ділянками слугуватиме і вимога Земельного кодексу щодо здійснення купівлі й продажу земель державної і комунальної власності на конкурентних засадах (виключно на умовах аукціону і конкурсу).

Принципово важливим є те, що землі сільськогосподарського призначення не можуть бути у приватній власності іноземних громадян, осіб без громадянства, іноземних юридичних осіб. Це означає, що будь-який спосіб набуття ними у власність цих земель визнається незаконним, у тому числі це стосується і земель, переданих їм у спадщину. Такі землі протягом

року підлягають відчуженню (мають бути проданими або переданими державі).

Іноземні громадяни та особи без громадянства можуть набувати права власності лише на земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах або поза межами населених пунктів і лише в тому разі, коли на цих ділянках розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності.

Новим Земельним кодексом передбачено право земельного сервітуту, під яким розуміють право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне чи безоплатне користування чужою земельною ділянкою. При цьому земельний сервітут встановлюється за домовленістю між власниками двох сусідніх земельних ділянок на підставі договору або за рішенням суду з умовою, що він буде найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, щодо якої цей земельний сервітут встановлений.

До основних видів земельного сервітуту, встановлення яких можуть вимагати власники або землекористувачі, відносяться право проходу та проїзду на велосипеді, право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху, право прокладати на свою земельну ділянку водопровід з чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку, право прогону худоби наявним шляхом та ін. Передбачені також умови припинення земельного сервітуту.

Спеціальний розділ ЗК присвячений охороні земель, основними напрямками якої є обґрунтування і забезпечення досягнення раціонального землекористування; захист сільськогосподарських угідь, лісових земель і чагарників від необґрунтованого їх вилучення для інших потреб; захист земель від ерозії, селів, підтоплення, заболочування, вторинного засолення, переосушення, ущільнення, забруднення відходами виробництва, хімічними та радіоактивними відходами та інших несприятливих техногенних процесів; консервація деградованих і малопродуктивних сільськогосподарських угідь; збереження природних водно-болотних угідь.

Земельним кодексом також передбачене управління в галузі використання й охорони земель, визначені завдання і механізми контролю за використанням і охороною земель. Передбачено, зокрема, здійснення моніторингу земель як системи спостереження за станом земель з метою своєчасного виявлення змін, їх оцінки, відвернення та ліквідації негативних процесів, а також ведення державного земельного кадастру. Впроваджується економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель шляхом надання податкових і кредитних пільг громадянам та юридичним особам, які здійснюють за власні кошти заходи, передбачені загальнодержавними та регіональними програмами використання й охорони земель. Передбачається виділення коштів з державного або місцевого бюджетів власникам землі для відновлення її попереднього стану, порушеного не з їх вини. Особливо важливим є здійснення за рахунок бюджетних коштів компенсації зниження доходу власників земель та землекористувачів внаслідок тимчасової консервації деградованих та малопродуктивних земель, що стали такими не з їх вини [18].

Однією з центральних ланок управління в галузі використання й охорони земель є запровадження відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, які виникають внаслідок вилучення (викупу) сільськогосподарських угідь, лісових земель і чагарників для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським та лісогосподарським виробництвом. Відшкодовуються також втрати, завдані обмеженням прав власників землі і землекористувачів або погіршенням якості угідь, спричиненим діяльністю громадян, юридичних осіб, органів місцевого самоврядування або держави.

На завершення даного питання зазначимо, що великомасштабний вплив на вдосконалення земельних відносин у нашій державі Земельний кодекс зможе справити лише після прийняття і введення в дію низки законів, які безпосередньо регулюватимуть відповідні ланки цих відносин — про

землеустрій, охорону земель, про ринок землі, земельний кадастр і оцінку земель, про державний земельний (іпотечний) банк та деякі ін..

Питання створення ринку землі є досить новим для України, деякі його аспекти не знаходять однозначного бачення, пропонуються різні шляхи вирішення, а в окремих випадках зачіпають протилежні відомчі інтереси. Незважаючи на це, в результаті значної кропіткої роботи підготовлені ринково зорієнтовані проекти законів України. Проте деякі з цих важливих законодавчих актів залишається на стадії розгляду і прийняття у Верховній Раді України. Це проект Закону України «Про ринок земель», який є основою формування такого ринку, та законопроекти «Про викуп та примусове відчуження земельних ділянок права приватної власності», прийнятий 19 червня 2003 року, «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень», прийнятий 5 червня 2003 року. Оскільки не всі положення чинного Земельного кодексу України відповідають сучасним вимогам, готуються проекти Закону України «Про внесення змін і доповнень до Земельного кодексу України».

Ці та інші нормативно – правові акти закладають юридичну базу для реалізації власниками землі своїх прав щодо земельних ділянок. Введення в дію законів буде сприяти прозорості договорів купівлі – продажу землі та виведенню їх з тіньового сектору, поповненню місцевих бюджетів завдяки розширенню податкової бази, покращанню інвестиційної привабливості українського сільського господарства.

Майже відразу після початку видачі селянам сертифікатів на право на земельну частку (пай) почався рух сертифікатів, тобто проведення з ними трансакції, що власне реалізації права власності. Цей рух сертифікатів на право на земельну частку (пай) здійснювався до прийняття Закону України від 18 січня 2001 року «Про угоди щодо відчуження земельної частки (паю)» [19]. Цим Законом було встановлено, що до врегулювання порядку реалізації прав громадян і юридичних осіб на земельну частку можуть укладати угоди щодо купівлі – продажу, дарування земельної частки (паю) або іншим

способом відчужувати зазначені частки (паї), крім передачі їх у спадщину та викупу земельних ділянок для державних у суспільних потреб.

Для підвищення ефективного державного управління земельними ресурсами, вдосконалення контролю за використанням і охороною земель, Президент України 19 серпня 2002 року видав указ № 720 «Про вдосконалення системи державного управління земельними ресурсами та контролю за їх використанням і охороною» [20]. Цим Указом Президент встановив, що забезпечення належного контролю за використанням і охороною земель, додержання вимог земельного законодавства та запобігання правопорушенням є одним із пріоритетних завдань органів виконавчої влади при здійсненні ними заходів, пов'язаних із реформуванням земельних відносин.

Указом Президента України від 17 лютого 2003 року «Про заходи щодо створення єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та права на них у складі державного земельного кадастру»[21] на Держгеокадастр України покладені функції з державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та права на них у складі державного земельного кадастру.

Прийнятий 7 липня 2011 р. парламентом закон «Про Державний земельний кадастр» запроваджує створення та функціонування в Україні єдиного реєстру земель.

Актуальність врегулювання порядку ведення земельного кадастру саме на рівні закону обумовлюється кількістю проблем в земельній сфері, що накопичились за період незалежності. Здається неймовірним, що протягом 20 років законодавчою базою для загальнодержавного обліку земель були кілька норм закону та підзаконних актів; на практиці такий облік здійснювався навіть всупереч вказаним нормам.

З 1 січня 2013 року набули чинності Закони України «Про Державний земельний кадастр» [22] та «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [23].

У зв'язку з цим повноваження територіальних органів Держгеокадастру у частині державної реєстрації державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди (суборенди) земельних ділянок, земельного сервітуту, користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) припиняються. Ці функції відтепер перейшли до органів Укрдержреєстру, які також видаватимуть Свідоцтва про право власності на нерухоме майно замість державних актів на право власності на земельну ділянку.

Відтепер повноваження територіальних органів Держгеокадастру в питаннях оформлення земельних ділянок та інших об'єктів Державного земельного кадастру передбачені Порядком ведення Державного земельного кадастру, який затверджено відповідною постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 року № 1051.

З 1 січня 2013 року, згідно із Законом України «Про Державний земельний кадастр» [22], посвідчення права власності з видачею державного акта припинено. Однак всі державні акти, одержані громадянами до 2013 року, залишаються дійсними.

Ведення та адміністрування Державного земельного кадастру забезпечуються центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин - Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру.

Держателем Державного земельного кадастру є центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Адміністратором Державного земельного кадастру є державне підприємство, що належить до сфери управління Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру (Центр державного земельного кадастру), і здійснює заходи із створення та супроводження програмного

забезпечення Державного земельного кадастру, відповідає за технічне і технологічне забезпечення, збереження та захист відомостей, що містяться у Державному земельному кадастрі.

До повноважень центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин, відноситься нормативно-правове забезпечення у сфері Державного земельного кадастру.

До повноважень Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру належать:

- ведення та адміністрування Державного земельного кадастру;
- погодження надання висновків за результатами проведення державної експертизи програм і проектів з питань ведення та адміністрування Державного земельного кадастру, матеріалів і документації Державного земельного кадастру;
- здійснення підготовки земельно-кадастрової документації;
- внесення до Державного земельного кадастру та надання відомостей про землі, розташовані у межах державного кордону України, територій Автономної Республіки Крим, областей, міст Києва та Севастополя, районів, сіл, селищ, міст;
- здійснення державної реєстрації земельних ділянок, обмежень у їх використанні;
- ведення поземельних книг та надання витягів із Державного земельного кадастру про земельні ділянки;
- організація здійснення на відповідній території робіт із землеустрою та оцінки земель, що проводяться з метою внесення відомостей до Державного земельного кадастру;
- розроблення стандартів і технічних регламентів у сфері Державного земельного кадастру відповідно до закону, а також порядків створення та актуалізації картографічних матеріалів, кадастрових класифікаторів, довідників та баз даних;



- розроблення форм витягів, інформаційних довідок із Державного земельного кадастру, повідомлень про відмову у наданні відомостей, порядку обліку заяв і запитів про отримання відомостей із Державного земельного кадастру;
- створення інформаційної бази даних з питань ведення Державного земельного кадастру;
- участь у погодженні матеріалів і документації Державного земельного кадастру та в установленому порядку надання відповідних висновків;
- затвердження статуту Адміністратора Державного земельного кадастру, здійснення контролю за його діяльністю, призначення його керівника;
- організація взаємодії з органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, міжнародними організаціями з питань ведення Державного земельного кадастру;
- організація робіт з підготовки та підвищення кваліфікації державних кадастрових реєстраторів тощо.

На сьогодні кінцевої мети – економічно ефективного та екологічного безпечного використання земель України – ще не досягнуто.

## 2 ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ЗАКОНОДАВСТВА ЗАРУБІЖНИХ КРАЇН ПРО ЗЕМЕЛЬНУ РЕФОРМУ

У законодавстві, практиці і правовій доктрині зарубіжних країн склалося кілька юридичних моделей реформування сільського господарства і земельних відносин.

Перша юридична модель реформування сільського господарства, яка закріплена у законодавстві країн Східної Європи, заснована на розумінні того, що колишні ідеологічні постулати (націоналізація землі, монополія державної власності на землю, безальтернативність колективних форм господарювання, централізована система адміністративно-командного управління сільським господарством), на яких базувався раніше земельний устрій східноєвропейських країн, що з'явився у результаті повоєнної земельної реформи, несумісний із ринковою економікою. Це стало спонукальним мотивом для радикальної зміни системи землеволодіння, пов'язаної з відновленням і оновленням права приватної власності на землю, що відкрила найбільш швидкий шлях входження сільського господарства в ринкову економіку через розвиток приватних підприємницьких структур у сфері агробізнесу, заохочення різних кооперативів нових земельних власників і акціонування державних сільськогосподарських підприємств.

Друга юридична модель реформування земельних відносин і соціально-економічної структури сільського господарства закріплена законодавством Китаю, що легалізувало роздачу землі селянським господарствам. Особлива цінність цього правового досвіду, що сприйняли В'єтнам, Лаос та інші країни Південно-східної Азії, полягає в тому, що незважаючи на прихильність законодавця до державної і колективної власності в сільському господарстві і заперечення будь-якої еволюції в напрямку до приватної власності на землю і приватнопідприємницької діяльності в сільському господарстві, він містить

багато корисного в питаннях публічно-правового регулювання земельних відносин у рамках таких правових інститутів як державне регулювання ціноутворення, кредитування, фінансування, оподаткування сільськогосподарських товаровиробників.

Третя юридична модель земельного реформування, пов'язаного зі зміною форм власності і господарювання на селі, закріплена законодавством країн Латинської Америки. Прийнята в 1961 р. Міжамериканською економічною і соціальною радою в Уругвайському місті Пунта-дель-Есте Декларація (далі Уругвайська Декларація 1961 р.) проголосила намір 19 держав проводити політику, спрямовану на «заохочення, відповідно до особливостей кожної країни, проведення програм усеосяжних земельних реформ, що ведуть до перетворення, де це необхідно, несправедливих структур і систем землеволодіння і землекористування з метою заміни латифундій і мініфундій справедливою системою землеволодіння для того, щоб за допомогою сучасного й адекватного кредитування, технічної допомоги і системи збуту і розподілу продуктів зробити землю для людини, яка її обробляє, основою економічної стабільності, фундаментом його зростаючого добробуту, гарантією свободи і гідності» [24].

Правове оформлення цих положень програми перетворень земельної власності було здійснено виданням спеціальних нормативних правових актів про земельні реформи, що встановлюють ряд юридичне обов'язкових умов по наділенню землею безземельного селянства або через механізм примусового відчуження крупної латифундистської власності (Мексика і Перу), або через механізм освоєння (колонізації) незайнятих земель (Еквадор і Бразилія).

Спеціальне законодавство ряду латиноамериканських країн рішуче змінило ставлення до питання про колективну (общинну) власність селян, яка подібна до ехідальної, яка традиційно розглядалася як безальтернативна форма організації земельних відносин. У руслі цього процесу розвивається, зокрема, аграрне законодавство Мексики, що виходить із необхідності модернізації сільського господарства в напрямку надання

сільськогосподарським товаровиробникам широкої господарської та юридичної самостійності, відмови від мініфундизму і недопущення латифундизму, капіталізації сільського господарства, створення юридичної основи для подолання соціально-економічного відставання розвитку села [25].

## 2.1. Регулювання земельних відносин в європейських країнах

Аналізуючи систему законодавчого регулювання земельних відносин в Україні, не можна обійти питання про земельний ринок, де відбувається процес переходу прав власності на землю від одних суб'єктів до інших. Тут задіяний складний правовий механізм, який формується на принципі вільного підприємництва як необхідної умови різноманіття форм власності та господарювання.

Проект Твіннінг «Допомога в розвитку відкритого і прозорого ринку сільськогосподарських земель в Україні» орієнтований на підтримку розвитку відкритого і прозорого ринку сільськогосподарських земель відповідно до найкращих стандартів ЄС. Проект сприятиме кращому управлінню сільськогосподарськими землями – як інституційно, так і юридично, а також покращенню професійних умінь. Проект фінансується ЄС, загальний бюджет проекту складає 1,8 млн євро. Його реалізує консорціум у складі Королівства Нідерландів, Федеративної республіки Німеччини та Литовської республіки.

Нашій країні доцільно було б звернутися до світового досвіду країн із ринковою економікою, в тому числі й стосовно ринку сільськогосподарських земель. У більшості держав з так званім вільним оборотом земель існує дозвільна система на відчуження сільськогосподарських земель, в Україні накладено на це мораторій.

Під ринком земель сільськогосподарського призначення, або точніше обігом цих земельних ділянок та прав на них, зазначається не сам акт або право переходу земельних ділянок від одного власника до іншого шляхом продажу або купівлі, а весь комплекс відносин із руху сільгоспугідь від одного користувача до іншого. Комплекс відносин охоплює всі операції по їх продажу, оренді, обміну, передачі у спадщину, переуступці прав, суборенді, тимчасовому або спільному використанню, а також ті чи інші форми передачі відповідних юридичних прав на землю[26].

Розглянемо досвід регулювання обігу земельних ділянок в європейських країнах.

У *Данії* закон встановлює верхню межу розміру власного й орендованого землекористування – 150 га сільгоспугідь. Виняток робиться у випадку, якщо фермер доведе, що за специфікою його виробництва потрібно більше землі і ніхто з селян не проти цього. До бажаючих придбати додаткову земельну ділянку ставляться певні вимоги. Орендар і покупець повинні проживати в сільській місцевості не менше 8 років. Якщо розмір ферми буде більше 30 га, то довести свою професійну кваліфікацію, мати досвід роботи в сільському господарстві та не менше 8 років працювати на цій фермі без її продажу і передачі в оренду.

Законом право купувати надається тільки фізичним особам. Юридичні особи не мають права на купівлю й оренду сільськогосподарського угідь. Купівля землі забороняється, якщо вона цінна лише майном або ціна землі не відповідає її реальній вартості.

Ведення земельного кадастру та реєстрації прав у Данії розосереджені між різними міністерствами і відомствами. Питання землеустрою і кадастру веде Національна служба геодезії і кадастру, що підзвітна Міністерству житлового будівництва. Кадастр є основним реєстром земельних ділянок і містить інформацію про нерухому власність та правові обмеження на землю. Данія має три реєстри нерухомості: кадастровий, земельний і муніципальний.

У *Болгарії* сім'я може мати у власності не більше 30 га. Крім того, в країні діє 10-річний мораторій на продаж земельних ділянок, одержаних у власність із державного і колективного земельного фонду.

У *Німеччині* жодна ділянка не повинна бути меншою за 1 га. Максимум у користуванні може бути від 400 до 500 га, але це не стосується східних земель (колишньої НДР). На оренду поширюються ті ж обмеження, що і на купівлю.

Земельний ринок ФРН характеризується високим ступенем правової регламентації земельних відносин щодо трансакцій із земельними ділянками. Вони зорієнтовані законодавством на концентрацію сільськогосподарських землеволодінь, оптимізацію розмірів сільськогосподарських підприємств, передусім сімейних селянських господарств.

Широко практикується оренда сільськогосподарських земель із подальшим їх викупом. Застосовується оренда на 10 років і більше.

Німецька система реєстрації прав і кадастру нерухомості складається з двох частин: поземельної книги і кадастру (Grund-buch + Gadastre), які тісно взаємопов'язані. Організація і ведення земельного кадастру здійснюється у федеральних землях Німеччини по-різному. Законотворчою основою для ведення кадастру є Закон землі Гессен «Про кадастр нерухомості та геодезичну зйомку» від 2 жовтня 1992 р.

Кадастр нерухомості містить повну інформацію про нерухомість на всій території, геометричну і семантичну інформацію про земельні ділянки та будови й перебуває у веденні федеральних земель. Відомості кадастру нерухомості є основою для земельних інформаційних систем[27].

В *Австрії* передача у власність допустима лише з дозволу комісії з земельного обігу, за умови збереження міцних селянських господарств.

В *Іспанії* забороняється дроблення селянських господарств нижче встановленого мінімального розміру земельної власності. Не дозволяється одержувати в оренду більше 50 га зрошувальних земель або 1 тис. гектарів екстенсивних пасовищ.

У *Фінляндії* сільськогосподарська земля може бути передана тільки фермеру або особі, яка бажає ним стати. У разі проживання на віддалі більше 20 км від земельної ділянки – фермер може отримати дозвіл на купівлю.

У *Франції* власник не може продавати землю будь-кому, а повинен запропонувати її фермерам або сільськогосподарським орендарям. Зміна землекористувача (купівля-продаж або оренда) вимагає дозволу влади.

Земельна політика спрямована передусім на вдосконалення аграрної структури, перерозподіл землі та регулювання ринку сільськогосподарських земель. У процесі перерозподілу земель формується не вільний, а контрольований і досить жорстко обмежений земельний ринок. Передача права власності на земельну ділянку оформляється офіційним документом – купчою, яку готує нотаріус з обов'язковим дотриманням вимог, де фіксуються імена сторін, правова характеристика нерухомого майна, яке відчужується, а також усі зміни правового титулу, місце та дата укладення купчої та факт ознайомлення із змістом сторін угоди. Усі угоди підлягають реєстрації місцевими конторами земельного кадастру.

Для ведення земельно-кадастрових робіт у Франції діє Генеральна дирекція податкових служб та земельних операцій, котра розташована в Парижі, а в кожному департаменті є окремі дирекції податкових служб. Їх підрозділами є податкові центри, кадастрові інспекції, земельні відділи, служби оподаткування, регіональні земельно-кадастрові інформаційні центри [28].

## 2.2. Аграрна реформа у країнах ближнього зарубіжжя

У *Польщі* законодавчо суттєво обмежені адміністративно-правові інструменти регулювання земельного ринку як у приватному, так і в державному секторі сільського господарства. Держава стимулює ринковий оборот землі, підтримує спеціально створене Агентство

сільськогосподарської власності державної казни, здійснює викуп у селянських господарств земель і нерухомості й продає їх перспективним господарствам, малоземельним селянам, молодим селянам, колишнім працівникам державних підприємств, які бажають створити велике господарство на основі договору оренди або купівлі-продажу. Покупець виплачує вартість ділянки протягом 30 років, а якщо хоче розширити господарство, то строк виплати скорочується до 20 років.

Такі пільги сприяють активізації чинників, які беруть участь у формуванні цивілізованого ринкового обороту сільськогосподарських земель[29].

Формування ринку землі у *Російській Федерації* регулюється певною мірою Законом «Про оборот земель сільськогосподарського призначення», яким передбачено, що земельні ділянки сільгосппризначення можуть продаватися вільно тільки для виробництва сільськогосподарської продукції при дотриманні обмежень, встановлених Земельним Кодексом Російської Федерації. Земельні ділянки можуть продаватися за ціною, не нижчою за кадастрову, а там, де вона не визначена, – не нижче від нормативної. Законом встановлюється мораторій на перепродаж земельних ділянок строком на п'ять років. Право пріоритетного викупу запропонованих до продажу сільськогосподарських земель надано законом для органів місцевого самоврядування у випадку, якщо ціна, вказана в договорі купівлі-продажу, штучно занижена. Викуплена за таких умов ділянка передається до фонду перерозподілу земель[30].

В *Угорщині*, як і в інших східноєвропейських країнах, існують певні обмеження на купівлю-продаж земельних ділянок. Це зумовлено наданням пріоритетного права на купівлю земельної ділянки тим громадянам, які пов'язані із сільськогосподарською діяльністю і здатні забезпечити збереження і підвищення родючості ґрунтів та охорону земель. Крім того, законом Угорщини «Про податок на землю» встановлено ряд пільг щодо оподаткування земель, а також диференційоване оподаткування залежно від



суми річного доходу селян, що займаються сільськогосподарською діяльністю [31].

У *Чехії* земельна реформа не супроводжувалася розпаюванням земель. Згідно із законодавством колишні кооперативи трансформувались у приватні юридичні особи, а державні – у кооперативи приватних власників сільськогосподарських угідь (акціонерні товариства та інші).

Земельна та майнова реституція здійснюється безоплатно і у натурі. Право на реституцію землі мають громадяни, які постійно проживають на території Чехії та Словаччини й володіють цією землею.

У Словаччині дозволено організовувати приватні господарства з максимальною кількістю землі 150 га [32].

## 3 МЕХАНІЗМИ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ

### 3.1 Загальна характеристика земельного ринку

Ринок землі – це частина земельного обігу, за якого встановлення, зміна і припинення прав на земельну ділянку здійснюються внаслідок юридично оформленого договору та опосередковано забезпечуються грошовим або натуральним платежем. Ринок землі, згідно із главою 20 Земельного кодексу України, охоплює такі види цивільних правочинів, як купівля-продаж, міна, дарування земельних ділянок, надання їх в оренду, застава для одержання кредиту тощо.

Ринок землі є невід'ємною частиною економіки будь-якої розвиненої держави. Але земля - найважливіший ресурс, що займає виняткове місце в житті й діяльності будь-якого суспільства, через що обіг землі відрізняється своїми обмеженнями та відмінностями. Особливість землі, як фактора виробництва полягає в тому, що:

- 1) земля є особливим продуктом природи, а не результатом людської праці;
- 2) землю не можливо перемістити в просторі;
- 3) кількість землі обмежена;
- 4) землю не можливо створити штучно;
- 5) якість землі постійно змінюється в процесі її використання;
- 6) земля є місцем для життя людей та джерелом усіх засобів, які людина споживає або використовує у процесі виробництва;
- 7) землю не можливо замінити будь-яким іншим ресурсом;
- 8) земля одночасно слугує і предметом і засобом праці;
- 9) земля є основою для товарного сільськогосподарського виробництва;

10) якість сільськогосподарської продукції в значній мірі залежить від якості землі, на якій вона вирощується;

11) земля, включена в ринковий оборот стає товаром, що здатен задовольняти усі ієрархічні потреби людей [33].

Ринок землі володіє цілим рядом специфічних особливостей.

По-перше, земля є безкоштовним дарунком природи, що дозволяє говорити про ірраціональний характер її вартості. Проте земля є об'єктом купівлі-продажу; з нею пов'язані земельні орендні відносини.

По-друге, залежно від тих або інших природно-кліматичних умов, а також місцезнаходження ділянок землі, останні підрозділяються на кращі, середні й гірші. В основі такого розподілу лежить природна родючість ґрунту, від якого залежить продуктивність землі. Але вона може бути поліпшена в результаті додаткових вкладень у неї праці й капіталу. Це поліпшена родючість ґрунту називається економічною. Підвищення економічності родючості ґрунту практично можливо на будь-яких ділянках. Однак воно має певні границі, пов'язані з відомим законом убутної родючості ґрунту, коли при сформованій технології обробки землі кожна наступна одиниця витрат забезпечує всі меншу й меншу віддачу.

По-третє, в наслідок фіксованості площі земельних угідь природою, пропозиція землі характеризується в суспільному масштабі зробленою нееластичністю, хоча для конкретного користувача землею інша справа: пропозиція землі має певну еластичність, оскільки користувач має можливість збільшити наявну в нього земельну площу за рахунок конкурентів. Обмеженість пропозиції земельних ресурсів підсилюється закріпленістю землі в приватну власність. В умовах ринку земельні власники досить неохоче йдуть на продаж своїх земельних ділянок, віддаючи перевагу здачі землі у вигляді оренди вони одержують право одержання стабільного доходу, саме тому кожний певний момент продається лише незначна частина земельного фонду, у цьому укладається принципова особливість ринку землі.

Земельний ринок формує умови стимулююче ефективного використання землі й змушує окремих суб'єктів відмовитися від частини землі або від усього ділянки якщо він не функціонує ефективно [33].

Найбільш повно сутність ринку земельних ресурсів розкривається у виконуваних ним функціях:

1) *регулювання*, яка полягає у тому, що ринок землі приводить у відповідність платоспроможний попит пропозиції землі за допомогою механізму цін, визначає напрями перерозподілу земель між аграрною сферою та іншими галузями економіки;

2) *стимулювання*, що проявляється у спонуканні ринком землекористувачів до зниження витрат виробництва продукції за рахунок здійснення додаткових капіталовкладень, спрямованих на покращення якості землі;

3) *розподілу*, що забезпечує перерозподіл доходів окремих землевласників за допомогою механізму цін і зумовлює соціальне розшарування суспільства за доходами;

4) *контролю* над привласненням земель, скороченням витрат на придбання земельних ділянок;

5) *ціноутворення*, яка проявляється в процесі здійснення ринкових операцій із землею тоді, коли на основі збалансування попиту і пропозиції землі здійснюється остаточне визначення ціни землі;

6) *інформування*, що забезпечує інформацією продавців і покупців земельних ділянок про попит, пропозицію та ціни на землю, дає змогу суб'єктам ринку порівняти своє становище з конкурентами;

7) *інтеграції*, яка полягає в тому, що ринок землі об'єднує усіх його учасників в одне ціле, що сприяє формуванню єдиного економічного простору у сфері земельних ресурсів як на рівні окремої держави, так і на наддержавному рівні [34].

Однак ринок землі далекий від досконалості й не є гарантом стабільності. Заповнення недоліків ринку - найважливіше завдання держави.

Держава зобов'язана в першу чергу створити умови захисту прав власності на землю, дотримання суб'єктами своїх договірних зобов'язань, цілеспрямованого й розумного використання земельного фонду країни, при цьому політика держави повинна базуватися на сполученні інтересів всіх господарюючих суб'єктів аграрного сектора. Будь-яка державна система управління повинна базуватися на земельному кадастрі - це офіційно складений, систематизований звід відомостей, що стосується земельного фонду країни. Очевидно, що поза наявністю в держави банку даних про землю неможливе вирішення проблем аграрного сектора.

Під ринком землі варто розуміти не тільки купівлю-продаж землі, але й надання її в оренду, а так само весь ринок сільськогосподарської продукції, на якому реалізуються в тій або іншій формі відносини власності на землю.

Досвід розвинутих країн, система агробізнесу яких тривалий час формувалася під впливом держави, переконливо засвідчує, що в умовах ринкової економіки життєдіяльність сільськогосподарських підприємств, ефективність аграрного виробництва і відносна стабільність соціальної афери в сільській місцевості значно зумовлені державним регулюванням.

Головними завданнями державного регулювання в країнах з розвинутою ринковою економікою в аграрній сфері є:

- підвищення прибутковості сільського господарства і розширення експорту основних видів продовольчих товарів;
- попередження перевиробництва окремих видів сільськогосподарської продукції;
- обмеження монополізму в суміжних із сільським господарством галузях промисловості.

Потребу й особливості державного регулювання агропромислового комплексу визначають низка об'єктивних чинників (рис.3.1).

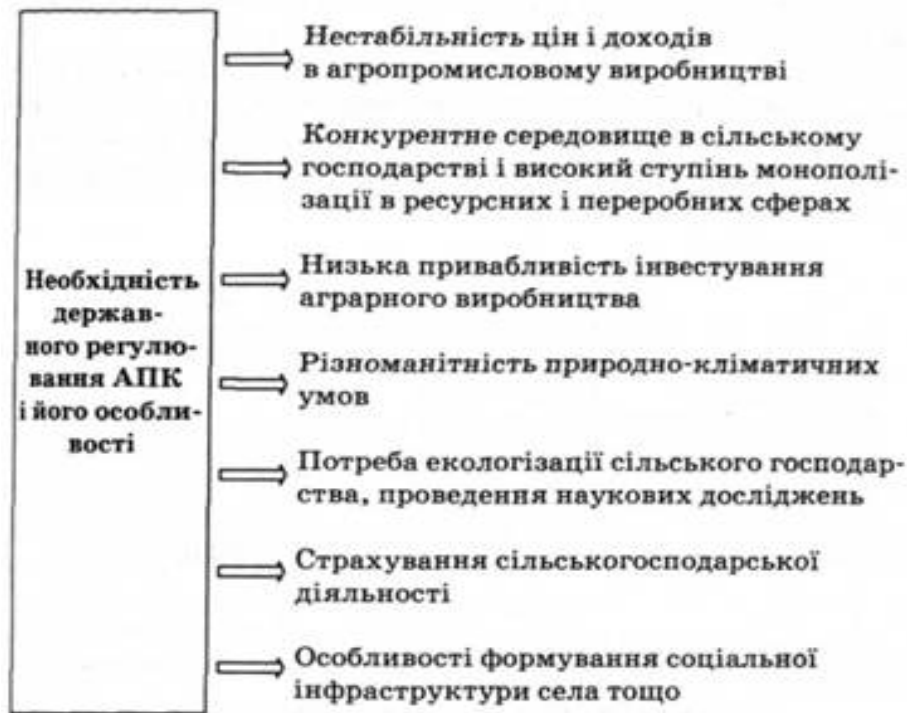


Рис. 3.1 - Необхідність державного регулювання АПК і його особливості

Політика держави відносно аграрного сектору не може бути раз і назавжди даною. Для кожної конкретної країни у певний період її історичного розвитку складається одна з трьох типових ситуацій:

- коли існує дефіцит сільськогосподарської продукції;
- коли попит на сільськогосподарську продукцію та її пропозиція відносно збалансовані;
- коли пропозиція сільськогосподарської продукції перевищує попит на неї.

Зрозуміло, що в усіх цих випадках політика держави щодо аграрного сектору і його агентів не може залишатися однаковою. Вона залежатиме від рівня економічного й соціального розвитку держави, збалансованості попиту і пропозиції на аграрних ринках (рис.3.2).



Рис. 3.2 - Головні важелі державного регулювання АПК

Розвинуті країни світу щорічно надають дотації виробникам сільськогосподарської продукції на суму понад 300 млрд. дол., з них тільки США - більше 100 млрд. дол. Дотації сільськогосподарським виробникам у країнах ЄС становлять до 40% вартості валової продукції сільського господарства.

В Україні рівень відповідної державної фінансової підтримки сільського господарства зростає, але залишається ще недостатнім, що ускладнює конкурентоспроможність вітчизняних товаровиробників на внутрішньому/зовнішньому ринках із зарубіжними.

В умовах подальшого ринкового реформування економіки України державне регулювання і підтримка аграрної сфери мають бути ширшими і різноманітнішими.

Державна підтримка селянських господарств має стати невід'ємною складовою загальнодержавної програми соціально-економічних перетворень і розвитку країни [35].

Суб'єктами ринку земель є: громадяни та юридичні особи України; територіальні громади в особі відповідних органів місцевого самоврядування; держава в особі відповідних органів виконавчої влади; спільні підприємства, засновані за участю іноземних юридичних і фізичних

осіб; іноземні громадяни та особи без громадянства; іноземні юридичні особи; іноземні держави; інші суб'єкти, визначені законом.

Об'єктами ринку земель є: земельні ділянки, які перебувають в державній та комунальній власності, крім земель, які не можуть передаватись у приватну власність відповідно до Земельного кодексу України; земельні ділянки чи частки у праві спільної власності на земельні ділянки, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб, крім випадків, визначених законом; земельні ділянки, конфісковані за рішенням суду. На земельних торгах також можуть також продаватися права на земельні ділянки відповідно до закону.

Інфраструктура ринку земель включає в себе суб'єкти, які обслуговують цей ринок на загальнодержавному, регіональному і місцевому рівнях.

### 3.2 Загальна характеристика цивільно-правових договорів в сфері земельних відносин

Усі земельно-правові договори похідні від інституту земельної власності. Земельне законодавство України передбачає спеціальні правила здійснення земельних договорів та особливі умови функціонування земельного ринку.

До спеціальних правил земельно-правових угод можна віднести такі:

1) обмеження угод видами земель, які можуть бути їх об'єктом. Наприклад, статті 83 і 84 Земельного кодексу України встановлюють перелік земель комунальної та державної власності, які не можуть передаватися у приватну власність;

2) обмеження договорів колом суб'єктів, які можуть укласти конкретні угоди. Це стосується, наприклад, іноземних громадян та осіб без громадянства, які не можуть набувати право власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення, або покупців земель



сільськогосподарського призначення для ведення товарного с/г виробництва, для яких встановлюються спеціальні вимоги при купівлі ділянок (стаття 130 Земельного кодексу України);

3) укладення договорів за особливими, передбаченими законодавством формою та змістом (ст. 132 Земельного кодексу України). Наслідком невиконання цих вимог стає визнання їх недійсними;

4) здійснення договорів під контролем держави. Це дістає вияв, наприклад, у нотаріальному посвідченні та державній реєстрації договору купівлі-продажу земельної ділянки або обов'язковості продажу ділянок державної чи комунальної власності на конкурентних засадах (глава 21 Земельного кодексу України);

5) встановлення після укладення земельно-правових договорів для осіб, які отримали земельні ділянки, крім договірних зобов'язань спеціальних вимог щодо раціонального та ефективного використання землі за її цільовим призначенням і додержання екологічних вимог.

Слід зазначити, що законодавець у новому Земельному Кодексі України відмовився від застосування принципу «земля наслідує долю будівлі», та передбачив, що при переході права власності на будівлю і споруду право власності на земельну ділянку або її частину може переходити на підставі цивільно-правових угод, а право користування – на підставі договору оренди. З прийняттям Земельного кодексу кількість таких правочинів значно збільшилась, зокрема це пов'язане, наприклад, із запровадженням нового земельно-правового інституту – земельного сервітуту, який може бути встановлений на підставі відповідного договору.

Характерною особливістю, яка дозволяє об'єднати усі договори, пов'язані з земельними ділянками, у категорію земельно-правових договорів, є те, що їх об'єктом є окремі права на ділянки, а також те, що встановлення, зміна або припинення цих прав залежить від їх нотаріально посвідченої державної реєстрації. Відповідно до статті 131 Земельного кодексу України громадяни та юридичні особи України, а також територіальні громади та

держава мають право набувати у власність земельні ділянки на підставі міни, дарування, успадкування та інших цивільно-правових договорів. У статті 132 Земельного кодексу України закріплено вимоги до змісту всіх договорів про перехід права власності на земельну ділянку. Закріплені у ній умови можна визначити як істотні, тобто такі, що необхідні та достатні для того, щоб конкретний договір вважався укладеним, а отже, здатним породжувати виникнення у сторін прав та обов'язків [8].

У сучасних умовах побудови економіки на ринкових засадах, відмови від адміністративно-командних методів її регулювання, впровадження радикальних реформ у сфері власності, розвитку підприємництва істотно підвищується роль цивільно-правового договору як одного з найефективніших правових методів опосередкування суспільних відносин.

Усе це сприяло розвитку договірних відносин: склалися нові види договорів (лізингу, консигнації, довірчого управління майном, факторингу, франчайзингу, ренти), а загальновідомі набули нового змісту, розширилися функції цивільно-правового договору. Розвиток та широке впровадження новітніх інформаційних технологій привели до поширення електронної комерції, що справило істотний вплив на порядок укладення та підписання договорів у цій сфері.

З перших кроків незалежної України почали відроджуватися деформовані у нещодавньому минулому принципи рівності всіх форм власності, свободи особистості та договору. Правовим підґрунтям цього стали прийняті одними з перших закони України «Про власність», «Про підприємництво», «Про підприємства», «Про господарські товариства». Проте нині в Україні відсутній належний правовий механізм адекватного правового регулювання договірних відносин. Цивільний кодекс УРСР 1963 року, який нині не є чинним та практика застосування якого виявила чимало правових проблем, не забезпечував ефективного регулювання договірних механізмів та захисту прав і інтересів сторін договору. Розроблені й прийняті Верховною Радою України нові Цивільний кодекс України, Господарський

кодекс України набули чинності з 01.01.2004 р. Останнім часом в українській цивілістичній науці дещо підвищився інтерес науковців до проблем договірнього права.

Цивільно-правовий договір (угода) – це домовленість двох або більше сторін, спрямована на встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків. Цивільно-правова угода укладається у вигляді договору. Основний її зміст залежить від того, який обсяг прав передається від власника земельної ділянки іншій стороні згідно угоди. Зокрема, угоди можуть бути спрямовані на передачу прав власності та відчуження земельної ділянки або на передачу окремих повноважень власника чи на обмеження власника в реалізації ним деяких повноважень.

Порядок та особливості укладення цивільно-правових угод щодо землі визначаються Цивільним кодексом України [36], Земельним кодексом України, іншими нормативно-правовими актами Верховної Ради України, Кабінету Міністрів і Президента України. Договори про перехід права власності на земельні ділянки укладаються в письмовій формі та нотаріально посвідчуються.

Умовами дійсності договору є: 1) законність дії; 2) волевиявлення, вільне та усвідомлене, сторін; 3) дотримання встановленої законом форми договору; 4) правоздатність і дієздатність сторін.

Істотними умовами визнаються такі умови, без яких договір не може вважатися укладеним. За загальним правилом на підставі застосування об'єктивного критерію істотними визнаються такі умови: 1) назву сторін (прізвище, ім'я та по батькові громадянина, назва юридичної особи); 2) вид угоди; 3) предмет угоди (земельна ділянка з визначенням місця розташування, площі, цільового призначення, складу угідь, правового режиму тощо); 4) документ, що підтверджує право власності на земельну ділянку; 5) відомості про відсутність заборон на відчуження земельної ділянки; 6) відомості про відсутність або наявність обмежень щодо

використання земельної ділянки за цільовим призначенням (застава, оренда, сервітути тощо); 7) договірну ціну; 8) зобов'язання сторін.

Поряд з істотними у договорі можуть фігурувати звичайні та випадкові умови, однак, законодавець розкриває зміст лише істотних умов.

Відповідно до статей 13, 14 і 41 Конституції України [5], а також норм чинного Земельного кодексу України обіг земельних ділянок має здійснюватися у визначених законом правових формах, важливе місце серед яких посідають правочини. При цьому у Кодексі не вживається поняття «правочин», а застосовується термін «договір» щодо набуття права власності на земельні ділянки чи права користування. Аналіз змісту норм статей 127, 131, 142 та інших норм ЗК України дає можливість стверджувати, що вживане у цьому законі поняття «договір» щодо земельних ділянок є тотожним поняттю «правочини», під яким у Цивільному кодексі України від 16 січня 2003 р. розуміються дії особи, спрямовані на набуття, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків. Види, зміст та порядок укладення правочинів щодо земельних ділянок визначені у нормах глав 20 і 21 та інших статтях ЗК України. Вказані у цьому законі правочини щодо земельних ділянок мають цивільно-правовий характер. Тому до регулювання відносин, що виникають у процесі укладення і виконання таких угод, необхідно застосовувати норми цивільного законодавства України. Однак за своєю юридичною природою договору щодо земельних ділянок мають не лише цивільно-правовий, а й публічно-правовий характер, оскільки їх укладення і виконання опосередковано рішеннями органів державної влади та місцевого самоврядування щодо визначення правового режиму земельної ділянки як предмета угоди, а також оформленням прав на земельні ділянки.

Виходячи з цього, правове регулювання обігу земельних ділянок потребує комплексного підходу до застосування норм та методів як приватно-правового, так і публічно-правового характеру. При цьому правове забезпечення обігу земельних ділянок має здійснюватися з врахуванням того, що у таких випадках норми цивільного законодавства співвідносяться з

нормами земельного законодавства як загальні і спеціальні. Як зазначається у п. 2 ст. 131 ЗК України, укладення передбачених у п. 1 цієї статті угод щодо земельних ділянок здійснюється відповідно до Цивільного кодексу України з урахуванням вимог Земельного кодексу. Такий підхід до розуміння юридичної природи правочинів щодо земельних ділянок дає змогу провести їх класифікацію на певні види, а також вказати на особливості стосовно форми, чинності та змісту таких правочинів.

Відповідно до ст. 202 Цивільного кодексу України договори можуть бути односторонніми та багатосторонніми [36]. Така класифікація договорів є прийнятною і для характеристики правових форм обігу земельних ділянок.

Зокрема, до односторонніх договорів щодо земельних ділянок належать:

- 1) дарування;
- 2) спадкування за заповітом,
- 3) добровільна відмова від земельної ділянки.

До двосторонніх відносять:

- 1) договір купівлі-продажу;
- 2) договір міни;
- 3) договір про спільну власність на земельну ділянку;
- 4) договір про довічне утримання особи, яка є власником земельної ділянки;
- 5) договір про переуступку частки у праві власності на земельну ділянку;
- 6) установчий договір про створення господарського товариства з передачею земельної ділянки чи права користування земельною ділянкою до статутного фонду;
- 7) договір оренди земельної ділянки;
- 8) договір суборенди земельної ділянки;
- 9) договір про право забудови земельної ділянки;
- 10) договір застави (іпотеки) тощо.

Розрізняють договори реальні й консенсуальні. Реальні договори вважаються укладеними, тобто набувають юридичного значення лише з моменту фактичного здійснення певних дій (скажімо, договір позики слід уважати укладеним не з моменту угоди між сторонами про позику, а з моменту, коли позикодавець передав позичальникові певну суму грошей).

Консенсуальні договори вважаються укладеними і набувають юридичного значення з моменту досягнення угоди з основних умов договору (наприклад, купівля-продаж, найом, підряд тощо).

За формою договори можуть бути усними й письмовими. Письмові, своєю чергою, поділяються на прості й нотаріально засвідчені. За загальним правилом вибір форми договору залежить від бажання осіб, що її укладають. Однак у ряді випадків закон вимагає, щоб договори були укладені в певній формі. Якщо для договору не встановлено певної форми, він вважається укладеним, поки поведінка осіб свідчить про їхню волю укласти договір. Мовчання визначається виявом волі укласти договір лише у випадках, передбачених законом.

Усна форма допускається в договорах, що виконуються під час їх укладання, якщо інше не встановлено законом (приміром, договір купівлі-продажу за готівку).

Проста письмова форма застосовується для укладення між собою договорів державними, кооперативними і громадськими організаціями, а також договорів цих організацій з громадянами, крім договорів, що виконуються під час їх укладання. У простій письмовій формі укладаються й інші договори громадян між собою, якщо дотримання цієї форми вимагає закон (скажімо, договір майнового найму (оренди) між громадянами на строк більше одного року).

Нотаріальне посвідчення письмових договорів обов'язкове у випадках, передбачених законом. Так укладається договір купівлі-продажу жилого будинку та деякі інші. Недодержання форми договору, якої вимагає закон, тягне за собою недійсність договору лише в разі, якщо такий наслідок прямо

зазначено в законі. Договори про перехід права власності на земельні ділянки вважаються укладеними з дня їх нотаріального посвідчення.

Враховуючи особливості землі як об'єкта права класифікацію правочинів щодо земельних ділянок можна проводити і за іншими ознаками. Так, наприклад, залежно від категорії земель слід розрізняти договори щодо земельних ділянок сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення. Залежно від суб'єктного складу договори щодо земельних ділянок можуть бути між фізичними особами, між фізичними і юридичними особами, між юридичними особами, між фізичними та юридичними особами і органами державної влади та місцевого самоврядування. Названі критерії класифікації договорів щодо земельних ділянок не є вичерпними і можуть бути розширені [36].

Договір вважається укладеним, коли сторони досягли згоди за всіма істотними умовами, а угоду належним чином оформили. У процесі укладення договору розрізняють дві стадії: пропозиція укласти договір (оферта) і прийняття пропозиції (акцепт). Цивільний кодекс України визначає, з якого моменту договір вважається укладеним. Коли пропозицію укласти договір зроблено усно без зазначення строку для відповіді, договір вважається укладеним, якщо друга сторона негайно заявила особі, яка зробила пропозицію, про прийняття цієї пропозиції. Якщо таку пропозицію зроблено в письмовій формі, договір вважається укладеним, коли відповідь про прийняття пропозиції одержано протягом нормально необхідного для цього часу. Часто сторони самі визначають момент набрання договором юридичної сили, тобто момент, з якого договір вважається укладеним, про що прямо зазначають у договорі - договір набирає чинності з такого дня місяця і року. В інших випадках момент укладення договору визначає закон. Так, договір купівлі-продажу жилого будинку має бути нотаріально посвідчений, але юридичної сили він набирає лише з моменту його реєстрації в місцевих органах управління. Момент набрання договором чинності має важливе

значення, оскільки з цим моментом пов'язані певні юридичні наслідки - перехід права власності до покупця, ризик випадкової загибелі речі та ін.

Аналізуючи цивільно-правовий договір слід зауважити, що чинне законодавство визначає, що сторони є вільними в укладенні договору, виборі контрагента та визначенні умов договору з урахуванням вимог чинного законодавства, звичаїв ділового обороту, вимог розумності та справедливості (ст. 627 ЦК). Це положення закріплює один з найважливіших принципів договірної регуляції суспільних відносин - принцип свободи договору.

Свобода договору також є поняттям багатозначним і має такі складові:

1. свобода в укладенні договору, тобто відсутність будь-яких примусів, щодо того, вступати суб'єктам в договірні відносини, чи ні. Винятки з цього правила може бути встановлено тільки в законі, або з деяких зобов'язань, наприклад, примусово можуть укладатись публічні договори, якщо у підприємця є можливість надати споживачеві відповідні товари (роботи, послуги) (ч. 4 ст. 633 ЦК), або договори, які має бути укладено внаслідок укладення попереднього договору (ст. 635 ЦК) тощо;

2. свобода вибору характеру договору, що укладаються, а це означає, що сторони самі для себе вирішують, який саме договір їм укладати. При цьому, вони можуть укладати як договір, що передбачений чинним законодавством, так і такий, що ним не передбачений, проте відповідає загальним засадам цивільного законодавства (ч. 1 ст. 6 ЦК). Однак і ця складова має певні застереження, наприклад, якщо сторони задля приховування договору купівлі-продажу нерухомості сторони укладають договір дарування, то останній буде визнано недійсним у порядку ст. 235 ЦК;

3. вільний вибір контрагента за договором, тобто сторони шукатимуть того контрагента, який максимально підходить їм за тими чи іншими ознаками. Але й цю свободу може бути обмежено у випадках, що передбачено чинним законодавством, наприклад, переважне право співвласника на купівлю частки у праві спільної часткової власності (ст. 362 ЦК), або ж укладення договорів про закупівлю товарів, робіт і послуг за



державні кошти здійснюється лише з суб'єктами, які стали переможцями в процедурі закупівлі за результатами розгляду тендерних пропозицій (ст. 34 Закону України «Про закупівлю товарів, робіт і послуг за державні кошти») тощо;

4. вільний вибір умов договору, що означає, що сторони на власний розсуд визначають зміст цього договору, формують конкретні умови тощо. Обмеженість цієї свободи також може бути передбачено за прямою вказівкою законодавства, або ж якщо це впливає зі змісту цього договору, або ж сутності відносин між сторонами, наприклад, якщо сторони в договорі не визначили істотних для цього договору умов, то його вважатимуть неукладеним, тобто таким, що взагалі не породжує правових наслідків. Іноді таке обмеження щодо вільного вибору умов договору може стосуватися визначення ціни за договором, у випадках, коли ціна регулюється державними органами, наприклад, щодо хліба, медикаментів, комунальних послуг тощо [36].

### 3.3. Правове регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні

Метою реформування відносин власності в аграрній сфері, що триває вже понад 20 років, було «формування ефективного сільськогосподарського землекористувача» [37].

Встановлений перехідними положеннями прийнятого в 2001 р. Земельного кодексу України [8] (та змінами до цього Закону) тимчасовий мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення розглядався як засіб забезпечення власності на час формування інституційного, правового та організаційно-економічного середовища, необхідного для повноцінної реалізації набутих прав в умовах ринкової економіки.

Незважаючи на те що він повинен був закінчитися в 2005 р., він функціонує донині. На даний час мораторій подовжено до 1 січня 2019 р. Мораторій запроваджувався для того, щоб перешкодити скороченню площ земель сільськогосподарського призначення, та їх необґрунтованому виведенню із сільськогосподарського використання. Однак ця мета не була досягнута, про що свідчить зменшення на 331,4 тис. га земель порівняно з 1990 р. та на 65, 4 тис. га порівняно з 2010 р.. До позитивних моментів варто віднести збільшення лісовкритих площ, відкритих заболочених земель та земель під водами, оскільки це знижує антропогенне навантаження на земельні ресурси та сприяє нарощуванню асиміляційних можливостей їх відтворення. Зростання земель під забудовою зумовлене урбанізацією сільських територій. Разом із тим однією з причин продовження мораторію є ризик масової забудови сільськогосподарських земель. У зв'язку із цим на перший план виступають питання: який стан земель сільськогосподарського призначення на даний час; наскільки ефективно їх використання; чи готові власники паїв та сільськогосподарські підприємства до запровадження ринку землі?

Як стверджують науковці, «сучасні способи використання земельних ресурсів в Україні не відповідають вимогам збалансованого природокористування» [38]. Порушення співвідношення між сільськогосподарськими угіддями призвели до негативних наслідків, які проявляються в посиленні деградаційних процесів (водна, вітрова ерозія), втрати родючості ґрунту (зменшення вмісту гумусу, ущільнення ґрунтів, порушення балансу біогенних елементів, вторинні геохімічні аномалії тощо) та збіднення біорізноманіття і, як наслідок, до зниження продуктивності земель. Нині порушено екологічно допустиме співвідношення площ орних земель, природних кормових угідь, лісових насаджень, що негативно впливає на стійкість агроландшафту. У матеріалах Національного інституту стратегічних досліджень зазначалося, що «...одним із головних результатів земельної реформи мала стати оптимізація структури земель країни, у тому

числі зменшення оброблення площ деградованих і малопродуктивних сільськогосподарських угідь» [39]. Однак за останні 10 років, незважаючи на загальне зменшення сільськогосподарських угідь, збільшилася площа ріллі на 4,2 тис. га, та простежується чітка тенденція до її подальшого зростання (табл. 2). Протягом 2010–2015 рр. відбулося зниження площ під перелогами на 197,5 тис. га (45,8%), пасовищами – на 82,9 тис. га (1,5%), багаторічними насадженнями – на 32 тис. га (3,5%) та сіножатями – на 0,9 тис. га. Тобто спостерігається зменшення площ, які сприяють відновленню родючого шару ґрунту та мають важливе екологічне значення. Відповідно, можна стверджувати, що дане завдання мораторію теж не виконане. Як зазначають деякі юристи, «...мораторій спричинив формування та становлення системи орендного землекористування, яка певною мірою суперечить принципам раціонального використання земель, цілям збереження природного національного багатства та, зокрема, державного та приватного майна» [39].

Особливо загрозовано в цьому контексті постає проблема погіршення якості сільськогосподарських угідь. На основі даних агрохімічних обстежень спостерігається зниження вмісту у ґрунтах гумусу (0,5–0,6 т/га щорічно), що посилює мінералізацію ґрунтів, призводить до зниження родючості земель. Це, своєю чергою, призводить до щорічного недоотримання сільськогосподарської продукції в розмірі близько 3 млн. т умовного зерна. За останні 20 років вміст гумусу зменшився на 0,22%, що в розрізі держави оцінюється в 453,4 млрд. грн.. Динаміку вмісту гумусу в ґрунті можна описати за допомогою лінійного рівняння тренду, яке забезпечує достовірність результатів на рівні 95,32%. Даний екологічний аспект сільськогосподарського землекористування зумовлюється насамперед недосконалістю структури посівних площ, яка зазнала значних змін у напрямі збільшення частки культур, що користуються підвищеним попитом на ринку.

За оперативною інформацією Держгеокадастру, станом на кінець третього кварталу 2015 р. в Україні було укладено 4 71,5 тис. договорів

оренди сільськогосподарських земель приватної форми власності (паїв) загальною площею 16 597,0 тис. га (середній розмір ділянки в оренді становить 3,6 га). Середня орендна плата становила 786 грн./га за рік. Окрім того, було укладено 56 053 договори оренди земель державної форми власності із середнім рівнем орендної плати 1 351,6 грн./га за рік зі значною різницею між областями. Нині даних про загальну площу земель державної форми власності, що перебуває в оренді, в інформативних відомостях не наведено. Зважаючи на розмір орендної плати та обсяг їх надходжень, ця площа може сягати 4,9 млн. га, а середній розмір ділянки – 87,9 га. За даними ДП «НАІС», упродовж 2013–2015 рр. усього в оренду було передано 832 551 ділянка землі загальною площею 3 513 015,64 га, із них понад 99% становлять сільськогосподарські угіддя [40].

Оренда сільськогосподарських земель в Україні становить 82–99% від усіх договорів оренди. У другому кварталі 2015 р. спостерігався спад кількості зареєстрованих ділянок (з 179 515 до 36 399), що стало наслідком установлення мінімального терміну оренди сільськогосподарських земель на рівні семи років, а також збільшення ставки земельного податку.

Стосовно розподілу сільськогосподарських земель відповідно до термінів дії договорів оренди, то варто зауважити, що останнім часом кількість ділянок, орендованих терміном до п'яти років, становить понад 30%, а за площею – більше 25%. Серед земель приватної власності найбільш розповсюдженими є договори оренди терміном 6–10 років, а серед державної та комунальної – на 11 років і більше. Рівень орендної плати в Україні є значно нижчим порівняно з розвиненими країнами.

На нашу думку, розмір орендної плати має тісно корелювати з якісними параметрами сільськогосподарських угідь. Якщо в процесі господарської діяльності знижується бал ґрунту, витрати на відтворення повинен брати на себе орендар або збільшувати вартість оренди пропорційно до зниження якості ґрунту.

Внаслідок цього постає питання відсутності відкритої релевантної інформації щодо стану земельних ресурсів та відображення його зміни у нормативних документах, договорах тощо. Інформаційна асиметрія, недостатня розробленість інституційно-правового середовища щодо контролю над раціональним використанням земельних ресурсів орендарями, а також фактична недоступність послуг агрохімічних лабораторій для селян унеможливають повноцінну реалізацію ними власних прав як землевласників, зокрема в питаннях захисту та збереження майна.

Про це свідчать і результати аналітичних досліджень: за даними проекту «Агроінвест», 30,3% орендодавців незадоволені умовами оренди, а порушення орендарем узятих на себе зобов'язань щодо повної та своєчасної сплати орендних платежів, зокрема й повна її невивплата, є частим явищем [41]. Слід наголосити також на тому, що зобов'язання орендаря щодо збереження якості земельних ресурсів та забезпечення раціонального використання земель нещодавно законодавчо взагалі виключено з переліку істотних умов договорів оренди [15], що робить селян ще більш уразливими на тлі безгосподарності землекористувачів. Сільськогосподарські виробники, використовуючи орендовані землі, стурбовані переважно розміром прибутку, який може бути отриманий у певний дискретний проміжок часу (за час дії договору оренди), та відповідно, не мають стійкої економічної мотивації щодо збереження та відтворення родючості ґрунтів орендованих ділянок, оскільки вони не є його власністю. Однак, з іншого боку, на фоні незначного рівня прибутку середніх та малих сільськогосподарських підприємств існує загроза концентрації земельних ресурсів у великотоварних виробництвах, агрохолдингах, які переважно представляють інтереси іноземних країн.

За даними досліджень науковців університету Оукленд [28], під контролем іноземних компаній перебуває більше 2,2 млн. га (близько 5,3% сільськогосподарських угідь України). Серед основних гравців ринку – компанії Данії (Trigon Agri), Саудівської Аравії, Франції, США (NCH Capital, за даними компанії, укладені орендні договори з правом викупу після

скасування мораторію 450 тис. га), змішані вітчизняно-іноземні компанії за участю Кіпру, Австрії, Люксембургу. Наприклад, найбільший земельний банк нині має UkrLandFarming (654 тис. га), а 5% акцій цієї компанії належать іноземній компанії Cargill. 65% боргових зобов'язань агрохолдингу «Мрія» (300 тис. га) належать інвестиційним групам США та Великої Британії, а ризик банкрутства компанії оцінюється як досить високий. Західні вчені наголошують на тому, що практика банкрутства підприємств з іноземним капіталом є засобом набуття земель у власність іноземців [28]. Відсутність фінансових ресурсів у сільськогосподарських підприємств робить їх найбільш уразливими щодо запровадження ринку землі. Уже зараз аграрна галузь потребує значних капіталовкладень. Незважаючи на тенденцію до зростання, капітальні інвестиції в сільське господарство в 2015р. становили лише 10,7% від загального обсягу.

Нестача фінансових ресурсів призводить до порушення технологічних операцій, експлуатаційного використання земельних ресурсів без дотримання екологічних вимог тощо. На фоні цього складно говорити про об'єктивну реальну конкуренцію із запровадженням ринку землі. Не краща ситуація у сільському господарстві і з залученням прямих іноземних інвестицій. За 2010–2015 рр. обсяг інвестицій знизився на 13 336,6 млн. дол. та становив у 2015 р. лише 1,15% від загального обсягу. Нестача фінансових ресурсів та відсутність суттєвих капіталовкладень роблять галузь сільського господарства вразливою до зовнішніх чинників та до інвестиційного клімату в Україні зокрема.

На нашу думку подальший розвиток ринку земельних ресурсів не може базуватися на інтересах індивідуумів чи зацікавлених груп. Ринок землі повинен іти паралельно з економічним розвитком країни. Поки в країні існують такі явища, як тіньова економіка, бюрократія, асиметрія інформації щодо якісного стану землі, відсутність вільних коштів у середніх та малих сільськогосподарських виробників, розвиток прозорого земельного ринку поставлено під загрозу. Необхідність вирішення питань щодо формування

конкурентного середовища, відпрацювання взаємовигідних правил гри між суб'єктами договору оренди, встановлення оптимального розміру орендної плати, форм її виплати, термінів оренди, дотримання сторонами договірних зобов'язань, збереження та раціонального використання орендованих земель, розроблення механізмів залучення орендарями середньо- і довгострокових кредитів, удосконалення земельного законодавства лежить у площині всіх суб'єктів ринкових відносин та влади, від уміння створити ними належний інвестиційний клімат у країні.

#### 4. ОСНОВНІ ПРОБЛЕМИ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ ТА ШЛЯХИ ЇХ ВИРІШЕННЯ.

З огляду на реалії ринку землі, який згідно з Конституцією України є основним багатством українського народу [5], думки науковців розходяться. І насамперед у питанні, чи існує в Україні ринок землі.

Під мораторієм перебувають 40 мільйонів гектарів або ж дві третини території України. Купувати і продавати можна лише 2,7 мільйонів гектарів земель, відведених під особисті господарства.

В Україні мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення запровадили ще у 2001 році як тимчасове обмеження. Під час його дії Верховна Рада мала б ухвалити закони, необхідні для запровадження ринку землі. Утім, 17 років парламенту не вистачило. Мораторій, який парламент постійно продовжує, на сьогодні обмежує право розпоряджатися своєю землею 7 мільйонів власників земельних паїв або ж 16% українських громадян. Однак тиск за відміну мораторію посилюється. Не лише в середині держави, але й зовні.

Так, у травні цього року Європейський суд з прав людини (ЄСПЛ) у Страсбурзі визнав, що мораторій на продаж землі порушує базові майнові права українських громадян. Позов до української держави в ЄСПЛ виграли два пенсіонери — 79-річний Віктор Цицюра і 71-річна Софія Зеленчук.

Європейський суд зобов'язав Україну гарантувати право її громадян розпоряджатися своєю землею. Водночас, якщо українська держава затягуватиме зі скасуванням мораторію, скривджені власники земельних паїв зможуть відсуджувати в Страсбузі й грошові компенсації. Експерти стверджують: за відсутності ринку землі українські власники земельних паїв, які здають свою землю в оренду, отримують вп'ятеро менше, ніж могли б отримувати за умови вільної конкуренції [37].



У Світовому банку порахували: щорічні втрати українських власників земельних паїв від заниженої вартості оренди становлять 86 мільярдів гривень, або ж 3,3 мільярди доларів. Водночас дешева оренда — додаткове джерело прибутків великого аграрного бізнесу, для якого мораторій відіграє функцію прихованої субсидії. За даними асоціації «Український клуб аграрного бізнесу», у 2017 році близько третини сільськогосподарських земель, які обробляють підприємства сконцентрували агрохолдинги.

Але саме через те, що землі їм не належать, вони не мають стимулів інвестувати в якість земель. Орендарі дуже часто виснажують їх корисні властивості рослинними культурами, що забезпечують короткий термін окупності. Натомість у тваринництво, садівництво та ягідництво, що потребують бізнес-планів, розрахованих на роки, гроші орендарів зазвичай не інвестуються.

Тим часом малі фермери нарікають: мораторій не дозволяє залучати необхідні кошти на розвиток сільськогосподарського бізнесу.

Згідно з розрахунками економістів Світового банку, скасування заборони на передачу землі в заставу дозволить українській аграрній галузі залучити мільярдні кредити та інвестиції й утворити новий великий фінансовий ринок.

Чи можна вважати такий ринок повноцінним? Конституція однозначно проголошує землю об'єктом права власності українського народу (ст. 13). Окрім цього, спеціально наголошено: земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави (ст. 14) [5]. Уважно придивившись до тих змін і новацій, які вніс у земельні відносини Земельний кодекс, можемо побачити, що:

1) земля поступово перестає бути об'єктом права власності народу, а стає об'єктом права власності фізичних і в перспективі – юридичних осіб;

2) держава не розробила засобів «особливої охорони» землі, а навпаки – успішно прощтовхуються спроби перетворити землю на звичайний товар.

Існує думка, що під ринком земель насамперед необхідно вбачати визначення вартості земельної ділянки [12].

Доволі часто поняття ринку землі тлумачиться надто звужено і зводиться суто до операцій з її купівлі-продажу. А насправді це набагато ширше поняття, в основу якого покладено юридично-правові та економічні відносини, що виникають між суб'єктами ринку землі під час здійснення земельних операцій. Ось чому, визначаючи термін «ринок земель», необхідно усвідомлювати, що земля є капіталом, а ринок земель – елементом земельних відносин. Запровадження повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення та його ефективного державного регулювання в Україні дозволить забезпечити реалізацію цілої низки важливих на сьогодні проблем, зокрема:

- повноцінна реалізація права приватної власності та інших прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення всіма суб'єктами земельних відносин;
- створення сприятливого ринкового середовища, що забезпечує постійний перехід прав на нерухоме майно до найбільш ефективних власників;
- кардинальне підвищення інвестиційної привабливості сільського господарства;
- раціональний перерозподіл та оптимізація використання земель сільськогосподарського призначення;
- встановлення об'єктивної ринкової власності земельних ділянок сільськогосподарського призначення у процесі їх економічного обороту;
- підвищення ефективності використання природноресурсного потенціалу земель сільськогосподарського призначення та забезпечення стратегічної продовольчої безпеки держави;
- безперешкодний доступ громадян до землі як ресурсу людського розвитку;

- збереження та створення робочих місць у сільській місцевості; ☐ стимулювання розвитку інститутів громадянського суспільства у питаннях захисту прав власників земельних ділянок [12].

Серед основних негативних наслідків продовження мораторію на купівлю-продаж вищезазначених земель можна виокремити такі:

- стримування оптимізації сільськогосподарського землеволодіння та землекористування,
- неможливість поліпшити технологічні умови використання сільськогосподарських земель унаслідок нераціональних розмірів землеволодіння [14].

Можливість неоднозначного трактування тих чи інших норм законодавства, ускладненість різноманітних процедур, значна тривалість процесу оформлення прав на землю призводять до того, що інтереси інвесторів, місцевих громад і окремих громадян не забезпечуються повною мірою. Для більшості інвесторів можливість реалізації права на землю в Україні залишається обмеженою, а результатом цього стає те, що іноземні інвестори, які б хотіли інвестувати кошти в економіку України, наштовхуються на штучно створені перешкоди й обирають в якості об'єктів інвестування інші країни.

У цілому ж можна констатувати: світовий досвід показує, що регулювання ринку земель набагато ефективніше, ніж заганяти його «в тінь». Законодавство багатьох європейських країн передбачає існування системи регулювання обороту земель сільськогосподарського призначення, маючи (з огляду на характерні історичні чи національні особливості) економічну чи соціальну ситуацію в кожній країні, свої відмінності. Докладний і тривалий аналіз історії земельних відносин у Європі дозволяє зробити висновок, що ринок сільськогосподарської землі має право на існування, але він вимагає ретельного обґрунтування та суттєвих обмежень [28].

Законодавче закріплення шляхів і правових механізмів подальшого розвитку відносин сільськогосподарського землекористування та встановлення мінімального терміну оренди земель сільськогосподарського призначення закладе надійні підвалини сталого розвитку земельних відносин.

Багато проблем земельної реформи пов'язані з недосконалістю законодавчої бази. Спроба уряду привести положення Земельного кодексу у відповідність до норм Конституції України не знайшла підтримки у Верховній Раді. Ці положення стосувались власності юридичних осіб на землю та формування комунальної власності на землю, а також застави землі, що на той час було вкрай необхідним привести у відповідність до конституційних положень. Потрібно здійснити суцільну інвентаризацію територій населених пунктів та кадастрового землеустрою і визнати це одним з найбільш актуальних завдань на сучасному етапі земельної реформи [42].

Треба запровадити економічне стимулювання будівництва на землях, малоцінних для сільськогосподарського виробництва, порушених, перезволожених тощо. Поняття «невикористання земельної ділянки, наданої для несільськогосподарських потреб», а також «використання землі не за цільовим призначенням» (пункти 7, 8 ст. 27 Земельного Кодексу України) визначити на законодавчому рівні, що значно підвищить ефективність використання міських територій і збереже наявні цінні продуктивні землі [8]. Роботи з автоматизації ведення державного земельного кадастру активізувати шляхом запровадження єдиної ідентифікаційної системи реєстрації земельних ділянок, для чого на законодавчому рівні вирішити фінансування матеріально-технічного забезпечення.

## ВИСНОВКИ

За роки проведення земельної реформи створено нову систему земельних відносин на основі приватної власності на землю, що забезпечує рівність прав власності на землю громадян України, юридичних осіб, територіальних громад і держави, запроваджуються ринкові земельні відносини відповідно до Конституції України. Крім того, удосконалено механізми регулювання земельних відносин за рахунок здійснення грошової оцінки землі, розроблено нормативи та методика оцінки земель сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення, населених пунктів, запроваджено плату на землю, починає формуватись вторинний ринок землі.

Результати проведеної в Україні державної політики у сфері реформування земельних відносин та у сільському господарстві дозволяють стверджувати, що Україна крок за кроком йде по шляху впровадження ринкових земельних відносин. В Україні закладені юридичні основи формування ринку землі у сільському господарстві на базі проведеного паювання цих земель із наступним оформленням права власності на конкретну земельну ділянку. Видача сертифікатів на право на земельну частку (пай) практично завершена.

Взагалі земельний ринок України розвивається у двох основних напрямках: ринок земель несільськогосподарського призначення та ринок земель сільськогосподарського призначення. Проте незавершеність реформування сільського господарства за умов відсутності належної інфраструктури ринку землі та недостатність регулятивної ролі держави на ринок сільськогосподарської продукції негативно позначається на результатах реорганізації колективних сільськогосподарських підприємств, зокрема гальмується процес очікуваної швидкої віддачі від нових організаційних форм господарювання та відносин власності.

Важливим кроком реформування земельних відносин стало прийняття нового Земельного кодексу, який закріплює зміни у земельних відносинах що відбулись протягом останніх років. Ним, зокрема, закріплено принципово нові підходи до регулювання земельних відносин, містяться й інші важливі положення, що є новими для практики регулювання земельних відносин на ринкових засадах, а також створює необхідну юридичну основу для розвитку ринку землі, а саме:

- закріплено приватну, державну і комунальну форми власності на землю з можливістю використання земельних ділянок на засадах спільної власності;
- закріплено права на землю, які можуть мати фізичні і юридичні особи в Україні, а саме: право власності, право оренди, а також встановлює можливі обмеження цих прав на земельні ділянки, передбачено, що об'єктом права приватної власності можуть бути земельні ділянки як сільськогосподарського, так і несільськогосподарського призначення;
- визначено перелік земельних ділянок державної та комунальної власності, які не можуть передаватись у приватну власність;
- передбачено необхідність розмежування земель державної і комунальної власності;
- розширено коло суб'єктів, які можуть придбати земельні ділянки несільськогосподарського призначення у власність, тепер ними можуть бути громадяни України, особи без громадянства, юридичні особи України, іноземні громадяни та юридичні особи;
- є заборона на придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення іноземними фізичними та юридичними особами;
- передбачається, що приватизація земельних ділянок громадянами України проводиться безоплатно один раз відповідно до цільового призначення, вказаного у Земельному кодексі;

- закріплено максимальні розміри земельних ділянок, які можуть придбати у власність громадяни України для ведення товарного сільськогосподарського виробництва тощо.

Підсумовуючи огляд реформування земельних відносин та розвитку земельного ринку в Україні можна зробити висновок про те, що земельні відносини мають формуватись на принципах:

- поєднання особливостей використання землі як територіального базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва, оскільки як природний ресурс вона виступає об'єктивною умовою, засобом та місцем життєдіяльності людини та існування всіх інших біологічних організмів, що вимагає враховувати всі екологічні та економічні чинники;
- забезпечення рівності права власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави;
- недопущення втручання держави у діяльність громадян, юридичних осіб та органів місцевого самоврядування щодо володіння, користування і розпорядження землею, крім випадків, прямо передбачених законодавчо;
- управління земельними ресурсами з метою створення безпечних умов для життя населення, незалежно від того, у власності яких осіб перебувають земельні ділянки;
- забезпечення державних гарантій прав на землю та їх захисту.

Забезпечення цих принципів дає змогу говорити про прогрес України в процесі створення нової системи земельних відносин на основі приватної власності на землю, що забезпечує рівність прав власності на землю всіх суб'єктів земельних відносин. З огляду на це принципове значення має відмова держави від монополії на землю, включаючи також землі сільськогосподарського призначення, безоплатна передача земельних наділів у власність лише тим, хто на ній працює та обробляє її.

На нашу думку, для досягнення кінцевої мети і завершення земельної реформи та розвитку земельного ринку необхідні значні нові економічні,

екологічні, правові та соціальні заходи. Світовий і набутий досвід свідчать, що розраховувати на її позитивний результат можна лише за умов, коли ця реформа, зокрема: провадиться на добровільній основі; має правову, матеріально-технічну, політичну, організаційну і морально-етичну підтримку; здійснюється за принципом соціальної справедливості, надає впевненості у стабільності і незворотності політики держави і законодавчої бази. У даний час ще не можна стверджувати, що всі перелічені чинники, необхідні для досягнення позитивного результату, були задіяні в процесах реформування земельного ринку, тому маємо незавершену земельну реформу, яка невідомо коли завершиться.



## ПЕРЕЛІК ДЖЕРЕЛ ПОСИЛАННЯ

1. Земельне право України: Підручник /За ред. Погрібного О.О., Каракаша І.І. – Істина, 2003,- 448с.
2. Про земельну реформу: Постанова Верховної Ради від 18 грудня 1990 р. №563-ХІІ//База даних «Законодавство України /ВР України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/563-ХІІ> (дата звернення 14.11.2018 р.).
3. Концепція роздержавлення і приватизації підприємств, землі та житлового фонду: Постанова Верховної Ради України від 31 жовтня 1991 р. №1767-ХІІ//База даних «Законодавство України /ВР України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/563-ХІІ> (дата звернення 14.11.2018 р.).
4. Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва: Указ Президента від 10 листопада 1994 року №666/94//База даних «Законодавство України /ВР України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/563-ХІІ> (дата звернення 14.11.2018 р.).
5. Конституція України: Закон України від 28 червня 1996 р. 254/96-ВР. //База даних «Законодавство України/ ВР України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show//254к/96-вр> (дата звернення 21.09.2018 р.).
6. Про Основні напрямки земельної реформи в Україні на 2001 – 2005 р.: Указ Президента України від 30.05.2001 р. №372/2001 //База даних «Законодавство України /ВР України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/372/2001> (дата звернення 14.11.2018 р.).
7. Курило В. І., Моторіна Т. С. Основи земельного права України: Навч. Посіб. / За ред. В. З. Ярчука, -К.:Магістр ХХІ сторіччя, 2006, - 160 с.
8. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-ІІІ //База даних «Законодавство України/ ВР України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>. (дата звернення 02.11.2018 р.).

9. Возняк Р. П., Ступень М. Г., Падляк І. М., Земельно – правовий процес: Навчальний посібник для студентів вищих навчальних закладів. – 2-ге видання, стереотипне, - Львів: Новий Світ – 2007, - 224 с.
10. Про прискорення земельної реформи і приватизації землі: Постанова Верховної Ради України від 13. 03.1992 р . №2515 – XII //База даних «Законодавство України /ВР України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/> 2515 – XII (дата звернення 14.11.2018 р.).
11. Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям: Указ Президента України від 08.08.1995 № 720/95//База даних «Законодавство України /ВР України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/> 720/95 (дата звернення 14.11.2018 р.).
12. Про фермерське господарство: Закон України від 19.06.2003 № 973-15 //База даних «Законодавство України /ВР України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/> 973-15 (дата звернення 14.11.2018 р.).
13. Про форми власності на землю: Закон України від 30 січня 1992 р. №2073 – XII //База даних «Законодавство України /ВР України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/>2073 – XII (дата звернення 14.11.2018 р.).
14. Про оренду землі: Закон України від 6 листопада 1998 року №161-ХІV//База даних «Законодавство України /ВР України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/> laws/show/161-ХІV (дата звернення 4.11.2018 р.).
15. Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва: Указ Президента України від 10. 11.1994. №666/94 //База даних «Законодавство України /ВР України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/> laws/show/666/94 (дата звернення 14.11.2018 р.).
16. Світличний О. П. Щодо земельної реформи в Україні // Актуальні проблеми правового регулювання аграрних, земельних, екологічних відносин і природокористування в Україні та країнах СНД. Міжнар. Наук. – практ. За заг. ред. А. М. Статівки та ін. – Луцьк: РВВЛНТВ. – 2010. – 260 с.

17. Про угоди щодо відчуження земельної частки (паю): Закон України від 18. 01. 2001 р. №2242 – III //База даних «Законодавство України /ВР України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/2242–III> (дата звернення 14.11.2018 р.).
18. Про вдосконалення системи державного управління земельними ресурсами та контролю за їх використанням охороною: Указ Президента України від 19. 08. 2002 р. №720 – 2002 //База даних «Законодавство України /ВР України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/720 – 2002> (дата звернення 14.11.2018р.).
19. Про заходи щодо створення єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та права на них у складі державного земельного кадастру: Указ Президента України від 17. 02. 2003 р. № 134/2003 //База даних «Законодавство України /ВР України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/ 134/2003> (дата звернення 14.11.2018 р.).
20. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.11 р. №3613–VI//База даних «Законодавство України /ВР України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/ 3613–VI> (дата звернення 14.11.2018 р.).
21. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень: Закон України від 01.01.2013 № 1878-VI //База даних «Законодавство України /ВР України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/ 1878-VI> (дата звернення 4.12.2018 р.).
22. Семчин В. І. Проблеми розвитку аграрного права України. // Правова держава: Щорічник наукових праць Інституту держави і права ім. В. М. Корецького НАН України. – Вип. 11 – Київ, Вид. Дім «Юридична книга» . – с. 310.
23. Богіра М.С. Земельна реформа в Україні – наслідки і перспективи. Землевпорядкований вісник. 2006. №4. – с.35-37.
24. Добряк Д.С. Пріоритети сучасної землевпорядної науки (доповідь на засіданні науково – технічної ради Держкомзему України 17 лютого 2006 р. Науково – виробничий журнал «Землеустрій і кадастр». – 2006 – №1 – с. 3-9.

25. Демяненко С. Досвід Німеччини у кредитуванні під заставу сільськогосподарської землі / С.І.Демяненко. - Економіка АПК. - 2002. - №10. - С. 134-138.
26. Коваленко Т. О. Земельні реформи у зарубіжних країнах / Т. О. Коваленко, А. М. Мірошніченко // У правовому полі [Електронний ресурс]. — 2015. — № 11(306). — URL: <http://www.agrobusiness.com.ua/upravovomupoli/3442-zemelnireformuzarubizhnykhkraiinakh.html>.
27. Погожев В.П. Арендное землепользование: зарубежная информация / В.П. Погожев, А.Б.Соскиев. - VI. : Агропромиздат, 1990. - 96 с.
28. Проніна О. В. Регулювання земельних відносин на прикладі зарубіжного досвіду /О. В. Проніна // Теорія та практика державного управління і місцевого самоврядування [Текст]. — 2014. — № 1. — С. 76—82.
29. Зарубіжний досвід: ринок земель сільськогосподарського призначення в Угорщині й перспективи його застосування в Україні [Електронний ресурс] - URL: <http://www.zsu.org.ua/index.php>
30. Москаленко А. Еволюція орендного землекористування: зарубіжний та вітчизняний досвід /А.І.Москаленко. - Економіка України. - 2001. - № 9. - С.88-94.
31. Добряк Д. С. До авторів і читачів журналу / Д. С. Добряк // Землеустрій і кадастр. – 2004. – № 1–2. – С. 3.
32. Михасюк І. Регулювання земельних відносин / І. Михасюк, Б. Косович. — Львів, 2002. – С. 261.
33. Федоров М. М. Економічні проблеми земельних відносин у сільському господарстві / М. М. Федоров. – Київ, 1998. – 263 с.
34. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435 – IV //База даних «Законодавство України/ ВР України. URL:<http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення 17.11.2018 р.).
35. Новаковський Л.Я. Земельна реформа і землеустрій в Україні /Л.Я. Новаковський, А.М. Третяк, Д.С. Добряк/ – Київ, 2001. – С. 151.

36. Саблук П.Т. Розвиток земельних відносин в Україні /П.Т. Саблук. – К.: ННЦ «Ін-т аграр. екон.», 2006. – 395 с.
37. Новаковський Л.Я. Уроки земельного реформування /Л.Я. Новаковський, І.С. Будзилович. – К.: Урожай, 2002. – 125 с.
38. Пресіч П. Формування механізмів державного регулювання земельних відносин в українській державі /П.Пресіч// Демократичне врядування. – 2015. - Вип.15 [Електронний ресурс]. – URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/DeVr\\_2015\\_15\\_20](http://nbuv.gov.ua/UJRN/DeVr_2015_15_20)
39. Черевко Г. Земельні відносини як чинник ефективності використання землі /Г.Черевко, Г.Земляна// Аграрна економіка: земельні відносини і використання землі. – 2010. – Т. 3. – № 1–2. – С. 51–58.
40. Земельна реформа та земельні відносини в Україні: посібник для журналістів [Електронний ресурс]. — URL: <http://www.myland.org.ua/index.php?id=381&lang=uk>.