

**ЧОРНОМОРСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ПЕТРА МОГИЛИ
ІНСТИТУТ ДЕРЖАВНОГО УПРАВЛІННЯ
Кафедра публічного управління та адміністрування**

УВАРОВА ЮЛІЯ СЕРГІЇВНА

**ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РЕФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ
В УКРАЇНІ**

Спеціальність: 281 Публічне управління та адміністрування

АВТОРЕФЕРАТ

магістерської роботи на здобуття наукового ступеня

магістра публічного управління

Миколаїв - 2020

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми дослідження. Одним із сучасних феноменів в Україні та світі загалом можна вважати аграрні відносини у системі економічних явищ. Здебільшого, це можна пояснити тим, що саме земля як ресурс, як просторовий базис – основа всієї суспільної піраміди.

Становлення громадянського суспільства та правової держави в нашій країні неможливе без переосмислення нової ролі людини в сфері земельних правовідносин. Адже земля, її надра та інші природні ресурси, що знаходяться на території України, проголошені Конституцією України об'єктами права власності виключно українського народу і національним багатством.

На сучасному етапі Україна проходить складний процес реформування земельного законодавства та адаптації його до нових соціальних, політичних і економічних умов. Володіючи потужним агропромисловим потенціалом, Україна має відігравати значну роль у подоланні глобальної продовольчої кризи. Однак нині відсутня зважена державна політика та механізми її реалізації щодо комплексного розвитку земельних відносин і розв'язання завдань земельної реформи в Україні.

Протягом тривалого періоду не задекларовано концепцію і не обрано модель земельної реформи, що гальмує прийняття адекватного й ефективного земельного законодавства щодо формування ринку землі, демонополізації форм власності та раціонального використання і охорони земель. Ставши на шлях самостійного розвитку, наша держава має використовувати досягнення та досвід провідних країн світу, що успішно провели реформування земельного законодавства. Особливо це важливо у зв'язку з позицією уряду щодо надання більшої динаміки взаєминам з Європейським Співтовариством.

Актуальність означеної теми підтверджується значним інтересом серед науковців. Значний внесок до вивчення проблем та перспектив реформування ринку землі в Україні зробили такі вітчизняні науковці як: В. Антощенкова, О. Бандурка, О. Блажівська, Н. Бондарчук, Л. Греков, В. Добряк, М. Домашенко, О. Донець, Т. Зінчук, Т. Коваленко, О. Літошенко, О. Мельник, Т. Сальникова, А. Третяк.

Однак, незважаючи на значний інтерес серед науковців до означеної теми, недостатньо дослідженими у науковій літературі залишаються питання реформування ринку землі в Україні. Проблематика формування державної політики регулювання земельних відносин, що спроможна забезпечити ефективне, раціональне та екологічно безпечне землекористування та охорону земель в Україні, потребує системного розв'язання, що обумовило необхідність подальшого вивчення зазначених положень та вплинуло на вибір теми нашого дослідження дослідження: **«Проблеми та перспективи реформування ринку землі в Україні».**

Метою даного дослідження є вивчення особливостей реформування ринку землі в Україні, аналіз проблемних моментів та перспектив реалізації земельної реформи.

Досягнення мети дослідження обумовило необхідність розв'язання таких **основних завдань:**

- охарактеризувати історичні етапи розвитку земельних відносин в Україні та схарактеризувати особливості ринку землі в Україні на сучасному етапі;
- визначити сутнісні особливості та схарактеризувати етапи земельної реформи в Україні;

- проаналізувати законодавство зарубіжних країн щодо земельної реформи;
- дослідити сучасний стан та проблемні питання земельної реформи в Україні;
- визначити перспективи реалізації та розробити рекомендації щодо підвищення ефективності земельної реформи в Україні.

Об’єктом наукового дослідження є процес регулювання земельних відносин в Україні.

Предметом дослідження є проблеми та перспективи реформування ринку землі в Україні.

Методи дослідження. Під час написання наукової роботи були використані різноманітні методи дослідження, зокрема: *порівняльно-правовий метод* був використаний при зіставленні оновленого законодавства з попередніми нормативно-правовими актами, що регулювали питання земельної реформи в Україні та земельних правовідносин в цілому; при вивченні законодавства зарубіжних країн про земельну реформу; *історичний метод* став основою для вивчення розвитку земельних відносин та земельного права на території сучасної України та етапів земельної реформи в Україні; *системно-структурний метод* покладено в основу дослідження, адже земельна реформа це складний процес, що містить безліч складових (заходів, кроків, рішень, процесів); *метод обробки фактичного* матеріалу мав місце в процесі розгляду усієї інформації, яка була досліджена, з метою систематизації зібраних знань та належного дослідження проблем, які є наявними у питаннях земельних відносин; *нормативно-догматичний (юридичний) метод* – спеціально-науковий метод, за допомогою якого досліджена нормативно-правова база, до якої зверталися в процесі дослідження.

Наукова новизна дослідження полягає у тому, що в магістерській роботі розкрито важливу проблему реформування земельних відносин та ринку землі в Україні, зокрема:

- *удосконалено*: пропозиції відносно внесення змін в чинне законодавство задля врегулювання питань земельної реформи в цілому та зокрема щодо зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення;

- *набули* подальшого розвитку: аспекти, що стосуються проблем та перспектив реформування ринку землі в Україні, здебільшого вивчення досвіду деяких країн-учасниць ЄС та перспектив реформування ринку землі на основі позитивного досвіду зарубіжних країн.

Практична значущість дослідження. На основі системного дослідження проблеми та перспективи реформування ринку землі в Україні, розроблено практичні рекомендації, спрямовані на удосконалення чинного наразі законодавства із врахуванням закордонного досвіду та українських реалій та розроблено рекомендації щодо підвищення ефективності запровадження земельної реформи в Україні. Крім того, результати дослідження можуть бути використані у навчальному процесі студентів правлінських спеціальностей, а також під час написання дипломних робіт та наукових статей з відповідної тематики.

Результати дослідження було опубліковано у одноосібній статті автора:

Уварова Ю. С. Перспективи розвитку ринку землі в Україні в умовах євроінтеграції / Ю. С. Уварова // Лісабонський договір – 10 років після набуття чинності. Що змінилося у функціонуванні ЄС? : Науково-практична конференція : тези доп., Миколаїв, 2 грудня 2019 р. / ЧНУ ім. Петра Могили. – Миколаїв, 2019. – С. 117-119.

Структура магістерської роботи обумовлена метою та завданнями дослідження та складається із вступу, трьох розділів, що містять підрозділи, висновків та списку

використаних джерел. Загальний обсяг магістерського дослідження складає 89 сторінок, з них основного тексту – 81 сторінка. Список використаних джерел містить 85 найменувань, викладений на 9 сторінках.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У **вступі** обґрунтовано актуальність теми дипломної роботи, ступінь наукової розробки проблеми дослідження; визначені основні мета та конкретні завдання роботи, її об'єкт і предмет, методологічні, теоретичні та емпіричні основи.

Розділ 1 «Теоретико-методологічні засади земельних відносин в Україні» складається з двох підрозділів. У підрозділі 1.1. *«Історичні етапи розвитку земельних відносин та земельного права на території сучасної України»* визначається генезис, основні етапи формування і дослідження сучасного стану розвитку земельних відносин і ринку землі в сучасній Україні як вагомій складовій задля вдалого аналізу, системного дослідження. У підрозділі 1.2. *«Загальна характеристика ринку землі»* висвітлено теоретичні положення та схарактеризовано ринок. Виявлено відмінність понять «земля» та «земельна ділянка». Розглянуто ринок земель сільськогосподарського призначення як складової аграрного ринку. Досліджено принципи формування земельного ринку.

Розділ 2 «Земельна реформа як передумова розвитку ринкових відносин» складається із двох підрозділів та доводить, що перебудова аграрних відносин з додержанням раціонального землекористування, що потребує комплексного підходу. У підрозділі 2.1. *«Сутнісні особливості та характеристика етапів земельної реформи в Україні»* було надано загальну характеристику етапам земельної реформи в Україні. З'ясовано, що значна кількість проблем земельної реформи пов'язані з недосконалістю законодавчої бази. У підрозділі 2.2. *«Аналіз законодавства зарубіжних країн про земельну реформу»* з'ясовано, що в умовах сьогодення процес формування ринку землі в Україні доволі ускладнений порівняно з іншими розвиненими країнами світу через ряд факторів (для прикладу, через неефективне та нераціональне використання земельних ресурсів в аграрному секторі, споживацьке ставлення до землі і т.д.). Здійснено аналіз державної політики у країнах європейського союзу у сфері врегулювання та провадження земельної реформи. Зроблено висновки щодо можливостей запозичення досвіду країн-членів ЄС в Україні.

Розділ 3 «Проблеми та шляхи удосконалення правового регулювання земельної реформи в Україні» складається з двох підрозділів. У підрозділі 3.1. *«Сучасний стан та проблемні питання земельної реформи в Україні»* виявлено та проаналізовано проблемні питання, що значним чином впливають на провадження земельної реформи в Україні та вважаються, зокрема, підставами необхідності її проведення. У підрозділі 3.2 *«Перспективи реалізації та рекомендації щодо підвищення ефективності запровадження земельної реформи в Україні»* в розрізі проблемних питань виявлених у підрозділі 3.1. визначено перспективи розвитку ринку землі в Україні, а також надано рекомендації щодо запровадження заходів, необхідних для усунення наявних в Україні проблем при провадженні земельної реформи.

ВИСНОВКИ

Здійснене дослідження, присвячене питанню реформування ринку землі в Україні дозволило зробити наступні висновки.

1. Земельні відносини на території сучасної України завжди були невід'ємною частиною суспільного життя, а тому перші витoki земельного законодавства можна віднайти ще у нормах звичаєвого права та найдавніших пам'ятках української культур. Сучасна Україна, навіть у свої найдавніші часи, була аграрною країною – це дозволило їй підвищити товарність сільськогосподарського виробництва та перетворитися на міжнародного експортера сільськогосподарської продукції (друга половина XVI ст.). Велика роль відводиться Соборному Уложенню 1649 року як першому нормативно-правовому акту, який систематизував вітчизняне законодавство. Період Гетьманщини охарактеризувався загарбанням українських територій іноземними державами, розшматуванням на дві частини та поширенням законодавства сусідніх держав, у зв'язку з чим, царський уряд хоча і підтверджував, подеколи, права та вольності козацькі але кожним наступним договором Московська держава дедалі більше поширювала свій вплив на всі сфери суспільного життя. Під час входження українських земель до Російської імперії вагоме місце відводиться законам, поряд з якими діяли устави, регламенти, укази, маніфести. У 1861 році було скасовано кріпосне право, що вплинуло на земельне питання та докорінно змінило земельні відносини на селі. Вагоме місце в реформуванні земельних відносин Центральною Радою УНР посідає Третій універсал, що врегулював питання скасування права власності на землю та приналежності всієї землі сільськогосподарському виробництву. З 1991 року після проголошення незалежності України цілком ймовірною була необхідність розробки нового законодавства і розбудови української державності. Діючий на сьогодні з певними змінами Земельний кодекс України було прийнято 25 жовтня 2001 року.

Розвиток земельних відносин та земельного права на території сучасної України – неабияк важливий аспект дослідження реформування ринку землі в Україні адже неможливо сформуванати перспективні напрями руху без знання історичного формування того чи іншого явища. Крім того, позитивний та негативний історичний досвід вирішення земельного питання має бути врахований у сучасних умовах формування земельного законодавства та провадження земельної реформи.

2. Землю можна вважати основоположною умовою існування суспільства, безумовно, джерелом національного багатства та домінуючим економічним активом загалом. При цьому варто наголосити, що Україна й досі перебуває на етапі усвідомлення реальної цінності землі та формування відповідних механізмів її раціонального використання.

Історія земельних реформ свідчить, що їхня суть зводиться до змін у системі власності на землю і має приватновласницьке спрямування. Різниця лише в масштабах і глибині змін. Сьогодні ж подальший розвиток земельної реформи полягає у стимулюванні кооперування, вдосконаленні орендних відносин і поширенні заставних операцій. Це дозволить, за умови формування елементів повноцінного ринку землі, забезпечити зняття мораторію і запровадити в Україні ринок земель сільськогосподарського призначення, контрольований державою та з певними обмеженнями.

«Ринок земель» – це засіб перерозподілу земельних ділянок між власниками і користувачами шляхом економічних методів на основі конкурентного попиту та пропозиції, що забезпечує: купівлю-продаж, оренду, заставу тощо земельних ділянок або права на них;

визначення вартості землі й визнання її капіталом і товаром; розподіл простору між конкуруючими варіантами використання земель та суб'єктами ринку.

Формування ринку землі являє собою створення певного середовища, що передбачає собою цілісну систему необхідних компонентів інфраструктури ринку та методів, що комплексно забезпечують просування від продавця до покупця об'єктів земельної власності. Інфраструктура ринку землі, в свою чергу, залежить від багатьох факторів і умов, які повинні враховуватися залежно від виду ринку земель, територіального його розміщення, мети та завдань.

3. У країнах Європи регуляторна політика побудована таким чином, щоб безпосередньо селяни, які бажають здійснювати фермерську діяльність, мали надійну державну підтримку, а саме завдяки такій практиці європейські країни мають змогу виробляти продовольство із високою часткою доданої вартості і вивести сільське господарство на високий рівень самозабезпечення. Відтак, особливу роль у нормалізації ситуації в Україні може відігравати оптимізація сільськогосподарського виробництва, з урахуванням досвіду країн ЄС, де пріоритети сталого сільського розвитку мають першочергове значення. Саме цей напрям в Україні станом на сьогодні є пріоритетом державної політики. Удосконалення земельних відносин за зразком розвинених країн певною мірою дасть змогу переорієнтувати вітчизняне сільське господарство на шлях покращення сільського розвитку.

Проаналізувавши практику країн-членів європейського співтовариства, простежили, що розвинений і добре інституціоналізований земельний ринок забезпечує розподіл прав власності на землю таким чином, що досягається раціональне використання земельних ресурсів та пов'язаних із ними господарських активів. Ефективність функціонування ринку сільськогосподарських земель можна визначати тільки у контексті того, чи досягає держава цілей, які вона ставила при трансформації земельних відносин. Якщо ж головний пріоритет у державі – розвиток сільського господарства та підвищення його ефективності, то дана стратегія не потребує участі значної кількості трудових ресурсів і орієнтується на великі земельні ділянки, ефективні виробничі потужності й економію на масштабах. У європейських країнах не існує абсолютно вільного земельного ринку та необмеженого права приватної власності на землю, безконтрольних операцій з її купівлею-продажем. Сам досвід трансформації земельних відносин у деяких країнах Європейського Союзу доводить, що лише дієздатна держава, з високим рівнем співпраці усіх гілок влади та розвиненими ринковими інститутами, спроможна гарантувати права власності, набуті у процесі укладення ринкових угод.

Вважаємо за необхідно і надалі досліджувати дане питання адже з плином часу позитивний досвід у інших країнах світу може прогресувати, в деяких з'являться, а дане питання може стати основою для вдалою реалізації реформи ринку земель в нашій країні.

4. Вивчаючи аграрну політику України, можна простежити, що перебудова аграрних відносин з додержанням раціонального землекористування – складне завдання, що потребує комплексного підходу. Тому поширеною у науковому просторі є думка відносно того, що земельна реформа сприяє реалізації аграрної політики, яка визначається державою і є дієвим інструментом управління не тільки ринком землі, але й національною економікою.

В умовах державно-правової дійсності, коли щодня збільшується той чи інший вплив людини на землю, ще більшої актуальності набувають проблеми охорони та використання земельних ресурсів. На підставі цього вважаємо за доцільне винести питання успішності

земельної реформи як пріоритетний напрям діяльності державної системи управління земельними ресурсами.

Метою земельної реформи, що здійснюється в Україні, є 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 економічного зростання.

5. Основою умовою успішності земельної реформи є становлення нових економічних інститутів: державного і регіонального регулювання, правового забезпечення, фінансового забезпечення, організаційного розвитку, що посприяє укріпленню ринкових відносин в Україні, стабільності економічного розвитку, підвищенню конкурентоспроможності економіки.

Враховуючи прогнози позитивного ефекту здійснення земельної реформи, а також на ті міжнародні зобов'язання, які взяла на себе Україна, доцільність запровадження обігу земель сільськогосподарського призначення є беззаперечною. Проте, цей процес повинен бути послідовним та зваженим. В умовах завершення земельної реформи в нашій державі земельні правовідносини оновлюються та набувають специфічних ознак, тобто вони продовжують реформуватись. Для вдосконалення правового регулювання у сфері земельних правовідносин також необхідне посилення державного контролю, підвищення рівня правової освіти й культури населення.

Вбачаємо за необхідне: відкрити ринок щодо сільськогосподарських земель державної та комунальної власності. Перед цим обов'язковим є проведення відповідної інвентаризації, оскільки сьогодні значна частина таких ділянок залишається незареєстрованими та передається в оренду з порушенням вимог чинного законодавства; надати право купувати землі сільськогосподарського призначення громадянам України та юридичним особам, які зареєстровані в Україні виключно для цілей сільськогосподарського виробництва без можливості зміни цільового призначення земельної ділянки; обмежити площі земель сільськогосподарського призначення, що можуть бути об'єктом продажу.

Після проведення усіх вищезазначених дій та адаптації ринку та формування цін можливе відкриття ринку щодо земель приватної власності та надання права купувати землю іноземцям виключно для цілей сільськогосподарського виробництва з відповідним обмеженням площі та без можливості зміни цільового призначення землі.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ

1. Уварова Ю. С. Перспективи розвитку ринку землі в Україні в умовах євроінтеграції / Ю. С. Уварова // Лісабонський договір – 10 років після набуття чинності. Що змінилося у функціонуванні ЄС? : Науково-практична конференція : тези доп., Миколаїв, 2 грудня 2019 р. / ЧНУ ім. Петра Могили. – Миколаїв, 2019. – С. 117-119.

АНОТАЦІЯ

Уварова Ю.С. Проблеми та перспективи реформування ринку землі в Україні – Робота на здобуття освітнього рівня «Магістр» за спеціальністю 281 «Публічне управління та адміністрування» - Інститут державного управління, Чорноморський національний університет імені Петра Могили, Миколаїв, 2020.

Дипломну роботу присвячено дослідженню проблем та перспективам реформування ринку землі в Україні. У роботі досліджено розвиток земельних відносин та земельного права на території сучасної України на різних етапах державотворення (за часів давньоруської доби (доби Київської Русі); Литовсько-польської доби; Гетьманщини; входження українських земель до складу Російської імперії; УНР; СРСР; набуття Україною незалежності – до сьогодні). Надано загальну характеристику ринку землі. При цьому, ринок землі визначено як сукупність юридично-правових і економічних відносин, що виникають між суб'єктами такого ринку в процесі ринкового обігу прав власності на земельні ділянки, у результаті якого відбувається в умовах конкуренції зміна їх власника або землекористувача. Визначено сутнісні особливості та надано характеристику етапів земельної реформи в Україні. Проаналізовано законодавство зарубіжних країн у сфері земельних відносин. Доведено, що лише дієздатна держава, з високим рівнем співпраці усіх гілок влади та розвиненими ринковими інститутами, спроможна гарантувати права власності, набуті у процесі укладення ринкових угод. Охарактеризовано сучасний стан та проблемні питання земельної реформи в Україні. Визначено перспективи та надано рекомендації щодо підвищення ефективності запровадження земельної реформи в Україні.

Ключові слова: земельні відносини; Земельний кодекс України; ринок землі; земельна реформа; мораторій на землю; зняття мораторію; етапи земельної реформи.

ABSTRACT

Uvarova Yu.S. Challenges and Prospects for Land Market Reform in Ukraine - Work for the Master's Degree in Specialty 281 "Public Administration and Administration" - Petro Mohyla Black Sea National University, Mykolayiv, 2020.

The thesis is devoted to the research of problems and prospects of land market reform in Ukraine. The paper investigates the development of land relations and land law in the territory of modern Ukraine within each stage of state formation (at the time of: Ancient times (era of Kievan Rus); Lithuanian-Polish era; Hetmanate; entry of Ukrainian lands into the Russian Empire; Independence Ukraine - to this day). The general description of the land market is given. However, the land market is defined as a set of legal and economic relations that arise between the subjects of such a market in the course of market circulation of land ownership rights, which results in a competition of change of their owner or land user. The essential features are identified and the land reform stages in Ukraine are characterized. The legislation of foreign countries in the field of land relations is analyzed. This analysis shows that only a viable state, with a high level of cooperation of all branches of power and developed market institutions, is able to guarantee the property rights acquired in the process of concluding market agreements. The current state and problems of land reform in Ukraine have been identified. Prospects for implementation and recommendations for improving the effectiveness of land reform in Ukraine are offered.

Keywords: land relations; Land Code of Ukraine; land market; land reform; a moratorium on land; lifting the moratorium; stages of land reform.