

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

ВОЗНЮК ОЛЕНА ВІКТОРІВНА

**ЗЕМЕЛЬНА РЕФОРМА В УКРАЇНІ: СТАН, ПРОБЛЕМИ
ТА ШЛЯХИ ЗАПРОВАДЖЕННЯ**

Спеціальність: 281 Публічне управління та адміністрування

АВТОРЕФЕРАТ

кваліфікаційної роботи за другим рівнем вищої освіти (магістр)

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ

За наявності основного національного багатства в Україні, що в еквіваленті припадає в середньому на кожного громадянина - близько 2 млн. доларів США, рівень життєдіяльності переважно: більшості громадян впродовж здійснюваних реформ в Україні знизився і прогресує значне його відставання від рівня в сусідніх країнах, які взяли курс на ЄС. Ще більш катастрофічний соціально-економічний та екологічний стан на територіях сільських поселень, віддалених від мегаполісів. Зате монополії, в тому числі в аграрному секторі економіки, одержують надприбутки.

Не провівши остаточну делімітацію і демаркацію державних кордонів, земельну реформу в незалежній Україні було звужено до аграрної, яку здійснювали поза часовими і просторовими параметрами конституційних норм стосовно землі та її природних ресурсів як основного національного багатства українського народу, а також відірвано від адміністративної, фінансової, податкової, митної, природоохоронної, ресурсощадної та інших реформ, тому сподівання на її успіх були марними. Земельна реформа не супроводжувалась комплексом робіт із державного землеустрою та землевпорядкування як основного інструменту з формування прогнозних задумів та розробки проектних рішень стосовно раціонального земле- і природокористування та соціально-економічного розвитку відповідних територій і екосистем.

Наслідки такої непрогнозованої діяльності стали відчутнішими після умовної приватизації родючих земель, адже, не створюючи збалансовані господарські одиниці, форсувалась заміна сертифікатів на земельні паї, без визначення в натурі, на віртуальні державні акти на право власності на земельні ділянки і запровадження на такій основі орендних відносин. Не виправляючи припущених помилок, суспільству нав'язується думка, що завершальним етапом такої «земельної реформи» в Україні має стати термінове запровадження ринку (обігу) земель сільськогосподарського призначення та зняття мораторію на їх купівлю-продаж, начебто, в інтересах селян та з метою розвитку сільських територій.

Проблеми соціально-економічного розвитку й самої державності, які мають глибинний історичний характер, виникали також через зовнішні загрози збоку антагоністичних князівств, царств, королівств, каганатів, імперій і тоталітарних режимів, тому вирішальну роль відіграла боротьба українців, яка й досі триває за утвердження власної державності та повноцінне володіння землею (територією) її кордонами. Питання державотворення безпосередньо пов'язується з розв'язуванням проблем власності на землю та її природні ресурси в національних інтересах і продовжує відігравати ключову роль, без чого немислимо розглядати будь-які суспільно-економічні, екологічні чи духовні відносини, особливо в період їх реформування.

Існуючий стан в Україні доречно вважати закономірним, оскільки до

цього часу відсутні зрозумілі для переважної більшості громадян мета й сама сутність проведених реформ, особливо земельної, а також шляхів можливого їх здійснення з позиції національних інтересів. Проблеми земельної реформи досліджувалися такими науковцями, як: І. Андрієшин, І. Бистряков, Л. Бойко, О. Бородіна, В. Будзяк, П. Гайдуцький, В. Горлачук, О. Гуторов, Г. Гуцуляк, Б. Данилишин, Д. Добряк, С. Дорогунцов, Й. Дорош, П. Казьмір, Т. Коваленко, М. Кропивко, П. Кулинич, М. Малік, А. Мартин, А. Мірошніченко, Л. Новаковський, Б. Пасхавер, П. Саблук, В. Ситник, В. Трегобчук, А. Третяк, М. Федоров, О. Фурдичко, А. Юрченко, В. Юрчишин та ін. Наукові розробки вказаних науковців сприяли більш предметному усвідомленню сучасних закономірностей трансформації земельних відносин, здійснювання земле- і природокористування, проведення реформ та їх специфіки.

Проте багато аспектів цих наукових проблем залишаються дискусійними або недостатньо розкритими, зокрема залишено поза увагою повноцінну інституалізацію конституційної норми стосовно землі та її природних ресурсів - об'єкта права власності українського народу, що перебуває під особливою охороною держави, а також незалучення повним обсягом цього природного об'єкта в економіку України це і зумовило вибір теми дослідження, визначення мети та завдань.

Мета дослідження - обґрунтувати стан, проблеми та перспективи реалізації земельної реформи в Україні.

Для досягнення означеної мети поставлено та вирішено такі **завдання**:

- з'ясувати зміст поняття «земля» як об'єкта соціально-економічних відносин;
- охарактеризувати історичні етапи становлення земельних відносин в Україні;
- розкрити інституційні основи земельних відносин в Україні;
- обґрунтувати сучасний стан реформування земельних відносин в Україні;
- оцінити ефективність реформування земельних відносин в Україні;
- сформулювати проблемні аспекти та ризики реалізації земельної реформи в Україні;
- проаналізувати зарубіжний досвід реформування земельних відносин та можливості його використання в Україні;
- запропонувати шляхи та засоби реалізації земельної реформи в Україні.

Об'єкт дослідження - процес реформування земельних відносин в Україні.

Предмет дослідження - шляхи, механізми та заходи з трансформування та регулювання земельних відносин у процесі проведення земельної реформи в Україні.

Методи дослідження. У процесі дослідження застосовувалися такі методи, як: індуктивний і дедуктивний (для вивчення, аналізу, систематизації

й обробки інформації); теоретичного осмислення (для вивчення проблем та уточнення окремих наслідків реформ і проведених заходів); історичний (при вивченні тенденцій розвитку і реформування земельних відносин та становлення державності); абстрактно-логічний (для розробки наукових основ і механізмів формування теоретичних засад сучасного бачення використання землі та її природних ресурсів - основного багатства України); аналізу гіпотез (при розробці стратегії та при визначенні основних складових інституалізації землі і пріоритетних напрямків формування).

Інформаційну базу дослідження становлять: наукові праці вітчизняних і зарубіжних вчених, пов'язані з формуванням та реалізацією земельної політики держави, Конституція України, законодавчі та нормативні акти, Укази Президента України, методологічні й інструктивні матеріали, статистичні й аналітичні дані міністерств і відомств, органів статистики, Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру та ін.

Наукова новизна одержаних результатів. Найбільш вагомими результатами роботи як узагальнюючої праці з теоретико-методологічних засад звершення земельної реформи в сучасних умовах, що характеризується науковою новизною, є те, що: сформульовано теоретичні та методологічні засади завершення земельної реформи в Україні.

Практичне значення одержаних результатів. За науково-практичними результатами дослідження сформульовані теоретичні висновки і рекомендації можуть бути використані в процесі звершення земельної реформи в Україні, методологічним підґрунтям удосконалення механізмів подальшого здійснення трансформації землекористування, які можуть лягти в основу розробки стратегії, концепції і програм завершення земельної реформи в Україні.

Структура магістерської роботи складається із вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел. Основний текст викладено на 100 сторінках. Загальний обсяг роботи становить 111 сторінок.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ

У вступі обґрунтовано актуальність теми, сформульовано мету та основні завдання, об'єкт і предмет, методи дослідження, висвітлено наукову новизну і практичне значення виконаної роботи. Наведено результати апробації основних положень та особистий внесок автора дослідження.

У першому розділі «*Теоретичні засади реформування земельних відносин в Україні*». Зроблено аналіз теретико-методологічних засад реформування земельних відносин в Україні.

У підрозділі 1.1 «*Теоретичні підходи до визначення поняття «земля»*», показано, що специфіка земельних відносин виражається, з одного боку, у відносному для конкретного суб'єкта обмеженні володіння і розпорядження земельними ресурсами, а з іншого - у багатосуб'єктивності, багатомірності,

багатофункціональності і соціальної універсальності цих відносин. Різноманітні підходи утворюють проблеми для реалізації юридичних норм та засобів щодо регуляції земельних відносин, додержання конституційних норм. Відтак вважаємо, що доцільно поняття «земля» формулювати як певну частку природного середовища яка розташована на «поверхні земної кори» та визначається рельєфом, рослинністю, простором, надрами та іншими об'єктами та є головним засобом виробництва та територією розташування об'єктів нерухомого майна. Таке визначення потрібне для формулювання режиму правової земельної власності.

Акцентовано що головною природною ознакою землі є її нерухомість, виходячи з цього для юридичного тлумачення природи землі, що виступає об'єктом земельних відносин головним є конкретизація взаємодії таких термінів як земля та нерухомість. Так, згідно статей 13, 14 Основного Закону «термін «земля» вживається у самостійному значенні без будь-якого співвідношення з іншими об'єктами нерухомості. Водночас у ст. 142 Конституції України визначено, що матеріальною і фінансовою основою місцевого самоврядування є рухоме і нерухоме майно, а також земля, що є у власності територіальних громад

Зроблено висновок про те що земля виступає особливим об'єктом земельних відносин завдяки своєму природному змісту та відповідній ролі в житті суспільства. Земля є інтегрованим та диференційованим об'єктом земельних відносин. Найпоширенішими видами об'єктів у сфері відносин щодо земельних питань варто виділити землю як загальний елемент, та земельну ділянку як окремий об'єкт земельних відносин. Треба наголосити, що у законодавстві термін «земля» зафіксований з усіма його суттєвими ознаками як певний об'єкт правового регулювання.

У підрозділі 1.2. «Історичні етапи розвитку земельних відносин в Україні», показано що процеси й механізми виникнення, становлення й розвитку прав власності на землю та її природні ресурси на території сучасної України в інтересах її народу, територіальних громад і громадян у різноманітних часово-просторових умовах мали досить своєрідний, неповторний характер. Найбільш проблемним він був у часи нестабільності устрою власної держави та її кордонів, а ще гірше за їх відсутності, адже соціально-економічний стан спільноти безпосередньо залежить від цих та інших факторів і має ознаки динамічного розвитку.

Наголошено що за доби Київської Русі в соціально-економічній сфері розпочався процес становлення феодальних відносин - формується система приватного землеволодіння, ускладнюється ієрархія панівного класу, інтенсивно відбувається диференціація феодально залежного населення.

Кардинальні зміни у земельних відносинах відбулися у часи Гетьманщини. Було ліквідовано велике й середнє світське землеволодіння, фільварково-панщинну систему господарювання, кріпацтво. Натомість формувалася козацька, селянська, а також державна власність на землю. У зв'язку з цим змінилася соціальна структура суспільства.

Акцентовано увагу на тому що проникнення буржуазних відносин в усі сфери суспільного життя європейських країн, перехід від кріпосного стану до вільного господарювання на власній землі і формування на цій основі усталеного селянського буття закономірно вимагали від правлячої царської верхівки системних і адекватних рішень. Під видом покращення побуту поміщицьких селян було підготовлено відповідний проект землеустрою дворянськими комітетами українських губерній. Усі без винятку дворянські комітети висловлювалися за повну і остаточну ліквідацію кріпосного права з залишенням статус-кво права власності на землю за попереднім власником - поміщиком.

Показано що важливою частиною століпінської аграрної політики слід вважати відділення селян на хутори і відрубви. Зведенням земель в одне ціле у відрубви і заснуванням хуторів заможних селян, які служили б опорою самодержавства на селі. З іншого боку, розпорошенням селян по хуторах і відрубках Століпін намагався роз'єднати селянські маси і припинити їх революційну боротьбу.

Зроблено висновок про те що шлях до відновлення в Україні державності, в основі якої є право власності на землю, мав як еволюційний, так і революційний характер і відбувався, насамперед, через створення механізмів, у тому числі таємних, правового й економічного регулювання, з позиції правлячих режимів. Розвиток земельних відносин на теренах сучасної України відбувався в часовому і територіальному вимірі досить різнопланово і динамічно.

У підрозділі 1.3. *«Інституціональні основи земельних відносин в Україні»*, показано що нормативною базою для здійснення земельних відносин в нашій країні є закони, укази Президента України та нормативно-правові акти органів влади й місцевого самоврядування, які прийняті в межах, визначених Конституцією.

Головним документом є Земельний кодекс України який часто називають «Земельною Конституцією України».

Виявлено що подальшому реформуванню земельних відносин сприяло прийняття у жовтні 2001 року Земельного кодексу України в новій редакції, який створив правові засади земельної реформи. З його прийняттям з'явилася законодавча база, яка дозволяє формувати ринок землі. ЗК України вирішив питання відповідності Конституції України, узгодженості положень ЗК з нормами земельного законодавства та Указами Президента України. Він містить норми безпосередньої прямої дії, на відміну від загальних декларацій. Головною заслугою ЗК України в новій редакції є те, що він закріпив всю напрацьовану практику приватизації земель сільськогосподарського призначення, зокрема таку норму, як сертифікат на право на земельну частку (пай).

Головним національним надбанням варто визначити ту частину України яка в своєму природному ландшафті покрита ґрунтом, який згідно Закону України «Про охорону земель» від 19.06.2003 року «визначається як

природно-історичне органо - мінеральне тіло, що утворилося на поверхні земної кори і є осередком найбільшої концентрації поживних речовин, основою життя та розвитку людства завдяки найціннішій властивості – родючості».

Зроблено висновок про те що питання створення ринку землі є 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 роботи підготовлені ринково зорієнтовані проекти законів України. Проте проект Закону України «Про ринок земель», який є основою формування такого ринку, залишається на стадії розгляду і прийняття у Верховній Раді України.

У другому розділі «Аналіз особливостей реформування земельних відносин в Україні», зроблено аналіз особливостей розкрито сучасні тенденції та стан щодо тенденцій реформування земельних відносин в Україні, зроблено оцінку ефективності реформи земельних відносин в Україні, розкрито проблеми та ризики запровадження земельної реформи в Україні.

У підрозділі 2.1. «Систематизація загроз державній безпеці на сучасному етапі», показано що земельна реформа, що взяла старт 15 березня 1991 року наразі є однією з найважливішою і одночасно найскладнішою реформою, що реалізується в нашій країні протягом 30 років. Вона є визначальним напрямом соціально – економічного розвитку країни. Реформи в першу чергу торкаються питання власності на землю, отже володіння, користування та розпорядження нею. Зрозуміло, що за відсутності власника немає і конкретного інтересу, а отже і справедливості та відповідальності, відтак і впевненості в майбутньому.

Фактично право на приватизацію земельних ділянок з'явилося у 15,5 млн громадян України [59]. Кабінет міністрів України своїм декретом «Про приватизацію земельних ділянок» від 26.12.1992 року, фактично розпочав процедуру передачі у приватну власність громадянам України відповідних земельних ділянок.

Таким чином економічний механізм у сфері регулювання земельних відносин вимагає створення нової цілісної, змістовної системи економічних засобів які дієво розв'язуватимуть завдання державної політики у сфері землекористування в умовах ринкових відносин.

У підрозділі 2.2. «Оцінка ефективності реформи земельних відносин в Україні», показано що земельна реформа є комплексом заходів, спрямованих на вирішення складних питань регулювання земельних відносин на основі раціонального, ефективного та сталого використання землі з метою гарантування громадянам, юридичним особам і територіальним громадам права власності на зе^тю. формування прозорого механізму розподілу та обігу' земельних ресурсів, ефективною системи державного управління землекористуванням.

Визначено що в Україні проведені земельні реформування й аграрні перетворення стосувалися, в основному, земель сільськогосподарського

призначення, які одночасно є просторово—територіальним ресурсом і основним засобом виробництва. Оскільки наявні ґрунти - це компоненти навколишнього середовища, тому акцентуємо увагу саме на цій категорії земель із різних позицій їх стану й функціональної приналежності.

Зауважено що через нераціональне і безсистемне використання земель та недотримання декларативних вимог охорони ґрунтів в Україні відбувається не лише суттєве зниження їх природної родючості та постійна деградація, різноманітне забруднення і фізичне зменшення площ сільськогосподарських угідь, але й катастрофічне погіршення стану водозабезпечення і водорегулювання та руйнування самих екосистем і, як наслідок - життя й здоров'я людей. Прийняті численні законодавчі норми щодо охорони і раціонального використання землі і, особливо, ґрунтів, в Україні фактично не працюють.

Зроблено висновок що позитивні досягнення у здійсненні земельної реформи поки що не привели до радикального та ефективного оновлення сільськогосподарського виробництва, пожвавлення інвестиційних процесів в інших галузях виробництва, підвищення добробуту населення. В сучасних умовах необхідним є визначення основних напрямків подальшого реформування земельних відносин з метою забезпечення ефективного використання потенціалу земельних ресурсів України. Проблеми вдосконалення земельних відносин були й залишаються одними з найактуальніших і вирішальних, особливо при проведенні кардинальних соціально-економічних перетворень.

У підрозділі 2.3. *«Проблеми та ризики запровадження земельної реформи в Україні»*, показано що згідно Постанови Верховної Ради України від 18.12.1990 року, головним завданням земельної реформи було окреслено: перерозподілення земель з передачею її у приватну та колективну власність і користування, утворення умов для всебічного розвитку різних форм господарювання на землі; формування багатокладної економіки; раціональне використання та охорона земель.

Використання ділянок та паїв які сформувалися у процесі паювання земель на умовах оренди юридичними особами утворило великі недоліки у землекористуванні та потребує здійснення землевпорядних робіт у напрямі формування землекористувань.

Збільшення рівня результативності сільськогосподарського землекористування напряму пов'язане з консолідацією землі, зростанням земельних масивів, утворенням агроландшафтів та дотримання науково обумовленої структури посівних площ та сівозмін.

Проаналізувавши довгий шлях запровадження земельної реформи в Україні яке відбувалось протягом останніх десятиліть в цілому відмічаємо що вона непозбавлена низки різних недоліків та серйозних проблем. Відправною точкою якісного процесу формування ринку землі стало 01 липня 2021 року коли було скасовано мораторій на продаж землі в Україні, що діяв із березня місяця 1992 року. Держава під мораторієм розуміла те, що

земля яка надана громадянам не буде даруватись, продаватись але залишивши виключне право здавати її в оренду. До моменту скасування мораторію наша країна була єдиною країною у Європі в якій був відсутній відкритий ринок землі. Хоча варто відмітити, що формування ринку землі, розпочалося ще в далекому 2001 році, що свідчить про досить довготривалий процес.

У третьому розділі *«Шляхи реалізації земельної реформи в Україні»* розкрито основні шляхи реалізації земельної реформи в Україні, проаналізовано зарубіжний досвід та його роль для вітчизняного ринку земель.

У підрозділі 3.1. *«Основи зарубіжного досвіду реформування земельних відносин: уроки для України»*, показано що ринок землі зарубіжних країн сформувався вже досить давно. Для нашої країни надзвичайно важливо проаналізувати діяльність тих держав, де ринок сільськогосподарських земель найкраще розвивається. Такими країнами можна вважати США, Німеччину, Великобританію, Францію. Також цікавим для України буде досвід створення ринку земель Словаччині, Польщі, Чехії, Угорщині, Болгарії.

Показано що велика увага в країнах Європейського Союзу приділяється екологічній професійній підготовці та підвищенню кваліфікації спеціалістів у цій сфері. Як результат, у таких державах виснаження природних ресурсів з розрахунку на одиницю готової продукції щороку зменшується приблизно на 1,25%, що зумовлює значний екологічний ефект, адже за таких умов екологізація виробництва є виправданою з економічного погляду. Цей процес здійснюється за дієвої державної фінансово-економічної політики стимулювання діяльності у сфері охорони природи суб'єктів господарювання шляхом системного екологічного регулювання та об'єднання економічних, нормативних, ринкових і законодавчих процедур

Історичний шлях розвитку економіки країн Європи підтверджує, що держава впливає на ринок земель і виробництво сільськогосподарської продукції в напрямі удосконалення нормативно-правового регулювання, економічного контролю підприємців-аграрників державою, обмеження прав власності на сільськогосподарські землі.

Також у державах Європейського Союзу розроблено систему управління земельними ресурсами (СУЗР), основною метою якої є підтримання ринку землі на належному рівні. Складові СУЗР: кадастрові зйомки, база реєстрації прав та земельно-інформаційна система для отримання потрібної інформації. У більшості країн Європейського Союзу основним елементом є земельний кадастр, оскільки він гарантує стає і безпечне володіння земельними ділянками та ефективно державне регулювання земельними відносинами.

У кожній державі Європейського Союзу формування приватної власності та становлення ринку земель сільськогосподарського призначення відбувалося з конкретними цілями: забезпечити достатньо високий рівень

ефективності сільськогосподарського виробництва (Латвія, Литва, Болгарія), розробити та впровадити системи соціального захисту населення в сільській місцевості (Польща, Угорщина).

Зроблено висновок що однією з головних умов забезпечення раціонального землекористування є розробка ефективних земельних відносин, що пов'язані із землекористуванням та землеволодінням. У свою чергу це означає запровадження ефективного ринку сільськогосподарських земель в Україні, що на сьогодні залишається важливим стратегічним питанням, від реалізації якого залежить динаміка соціально-економічного розвитку агропромислового комплексу, земельних відносин, та національної економіки держави.

У підрозділі 3.2. «Шляхи та напрями реалізації земельної реформи в Україні», показано що сьогодні Україна здійснює певні заходи, щоб відповідати принципам міжнародної економічної інтеграції, що визначено Угодою про євроінтеграцію, яка передбачає гармонізацію ринкових відносин на умовах економічної ідентичності. Особливо це важливо для розкриття потенційних можливостей вітчизняного сільського господарства, де землі сільськогосподарського призначення повинні виступати найвагомішим не тільки виробничим, а й економічним фактором конкурентного розвитку аграрної економіки.

Сьогодні Україна здійснює певні заходи, щоб відповідати принципам міжнародної економічної інтеграції, що визначено Угодою про євроінтеграцію, яка передбачає гармонізацію ринкових відносин на умовах економічної ідентичності. Особливо це важливо для розкриття потенційних можливостей вітчизняного сільського господарства, де землі сільськогосподарського призначення повинні виступати найвагомішим не тільки виробничим, а й економічним фактором конкурентного розвитку аграрної економіки.

У широкому контексті для України вже стало визначальним визнання земельного капіталу як об'єкта земельного обігу, що змусить усіх ставитися до землі не тільки як до виробничого ресурсу, але і як до чинника функціонування факторів виробництва, включаючи земельні ресурси. Тому на порядку денному повинно стояти чітке завдання: розвивати ринкові механізми обігу земель, за для уникнення проблем у сфері земельних відносин, та поглиблення негативних тенденцій, а сформувати цілісну систему земельного ринку з метою забезпечення збалансованого конкурентного соціально-економічного розвитку аграрної економіки та сільських територій України.

ВИСНОВКИ

З'ясовано що земля виступає особливим об'єктом земельних зносин завдяки своєму природньому походженню та важливому значення в житті

людини та суспільства; також земля є об'єктом інтеграції та диференції земельних відносин. Найбільш поширеними видами об'єктів земельних відносин визнано землі як загальні так і земельну ділянку як безпосередній об'єкт у сфері земельних відносин. До певних особливостей землі у порівнянні з іншими засобами виробництва, належать такі як просторова обмеженість, постійність місцезнаходження і незамінність.

Охарактеризовано процес змін у сфері земельних відносин, який був започаткований під виглядом селянської реформи, зводився переважно до інтересів поміщиків, діяльність яких полягала в отриманні великих статків. Шлях до поновлення в Україні права власності на землю проходив крізь розробку механізмів правового та економічного регулювання, з позиції провладних режимів.

Розкрито що інституційною базою для реалізації земельних відносин в нашій державі є Закони, укази голови держави та нормативно-правові акти органів влади й місцевого самоврядування. Було ухвалено низку нормативно-правових актів, які на законодавчому рівні відіграли надважливе значення у процесі трансформації земельних відносин. Головним законом є Земельний кодекс України. До числа найбільш важливих норм та положень законодавства у сфері земельних відносин в Україні відносяться: визнання приватної, державної і комунальної форм власності на землю; закріплення права власності на землю фізичних і юридичних осіб; окреслення переліку земельних ділянок державної та комунальної власності, які не можуть бути передані у приватну власність; розширення кола суб'єктів права приватної власності, що можуть отримувати у власність земельні ділянки несільськогосподарського призначення; заборона на купівлю земель сільськогосподарського призначення іноземними (не резидентам) фізичними і юридичними особами та особами без громадянства; закріплення методів та механізмів придбання у приватну власність громадянами та юридичними особами земельних ділянок; встановлення максимальних розмірів земельних ділянок, що можуть бути безоплатно приватизовані громадянами України, та ін.

Обгрутовано що земельну реформу державою визначено як комплекс заходів, спрямованих на вирішення складних питань регулювання земельних відносин на основі раціонального, ефективного і сталого використання землі з метою гарантування громадянам, юридичним особам і територіальним громадам права власності на землю, формування відкритого механізму розподілу та обігу земельних ресурсів, дієвої системи державного управління земельними ресурсами.

Показано що ефективність реформування земельних відносин цілком залежить від зняття мораторію, поживавило рух та зробило правочинним процедуру купівлі-продажу земельних ділянок. За період дії ринку землі (100 днів): здійснено 13 тис. 997 операцій з купівлі-продажу земельних ділянок, площа склала 67 тис. 495 га, загальна площа операцій купівлі-продажу склала 50 тис. 180 га., середній розмір ділянки операцій купівлі-продажу складав

3,59 га, середньозважена вартість ділянки по Україні склала 34 тис. 002 грн.

Серед ризиків та проблемних аспектів земельного реформування можемо визнати: незавершеність економічних та правових відносин власності; недосконалість державного управління земельними ресурсами та землекористуванням, земельного законодавства й інфраструктури ринку земель; нерозвиненість автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру, спрямованого на вирішення питань гарантій прав на землю, перерозподілу земель, землеустрою, диференційованого й повного оподаткування. Позитивні досягнення у здійсненні земельної реформи поки що не призвели до ефективного оновлення сільськогосподарського виробництва, пожвавлення інвестиційних процесів в інших галузях виробництва, підвищення добробуту населення. Проблеми вдосконалення земельних відносин залишаються одними з найактуальніших при проведенні соціально-економічних реформ в країні.

Проаналізувавши досвід європейських країн, доведено, що пріоритетними цілями державної політики України у процесі формування земельного ринку мають бути наступні: забезпечення захисту прав власників землі під час розподілу та використання земельних ділянок та виконання договорів; запобігання розпорошення сільськогосподарських угідь і раціоналізація землекористування; упровадження законодавчих обмежень на укладання «тіньових» контрактів щодо купівлі - продажу сільськогосподарських земель; удосконалення методики оцінки сільськогосподарських земель, яка враховувала б як природні, так і ринкові чинники; створення нормативно-правової бази та системи автоматизованого ведення державного земельного кадастру.

Досвід розвинених країн, сучасні тенденції розвитку сільського господарства та сільських територій України дають змогу стверджувати, що запровадженню дієвого ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення повинно передувати створення сприятливих умов для розвитку аграрної економіки, особливо в питаннях зваженого оподаткування, ефективних ринкових механізмів державної підтримки аграрного підприємництва, іпотечного кредитування, формування ринкової інфраструктури, недопущення монопольних проявів, обмеження тінізації аграрного ринку, сприяння розвитку виробничої й обслуговуючої кооперації, страхуванн

Запропоновано до основних напрямків державної політики у сфері регулювання земельних відносин віднести наступні: забезпечення формування відносин власності на землю; покращення земельних відносин у сільськогосподарському виробництві; реформування земельних відносин на всіх рівнях; розвиток ринку земель; подальший розвиток кредитування під заставу землі, у тому числі іпотеки; удосконалення механізму справляння плати за землю; удосконалення моніторингу та оцінки земель та ін.

АНОТАЦІЯ

Вознюк О.В. «Земельна реформа в Україні: стан, проблеми та шляхи запровадження».

В роботі з'ясувано зміст поняття «земля» як об'єкта соціально-економічних відносин; охарактеризовано історичні етапи становлення земельних відносин в Україні; розкрито інституційні основи земельних відносин в Україні; обґрунтовано сучасний стан реформування земельних відносин в Україні; оцінено ефективність реформування земельних відносин в Україні; сформульовано проблемні аспекти та ризики реалізації земельної реформи в Україні; проаналізовано зарубіжний досвід реформування земельних відносин та можливості його використання в Україні; запропоновано шляхи та засоби реалізації земельної реформи в Україні.

Ключові слова: земельна реформа, земельний кодекс, ринок землі, земельні відносини.

SUMMARY

O. Voznyuk «Land Reform in Ukraine: Status, Problems and Ways of Implementation».

The content of the concept of "land" as an object of socio-economic relations is clarified in the paper; the historical stages of formation of land relations in Ukraine are characterized; the institutional bases of land relations in Ukraine are revealed; the current state of land relations reform in Ukraine is substantiated; the effectiveness of land relations reform in Ukraine is assessed; problematic aspects and risks of land reform implementation in Ukraine are formulated; the foreign experience of land relations reform and possibilities of its use in Ukraine are analyzed; proposed ways and means of implementing land reform in Ukraine.

Key words: land reform, land code, land market, land relations.