



МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
Чорноморський національний університет
імені Петра Могили

Кафедра управління земельними ресурсами

ГАНПАНЦУРОВА ГАННА ПАВЛІВНА

«Формування соціально-орієнтованого ринку земель в умовах сучасних
реалій»

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на здобуття ступеня вищої освіти другого (магістерського) рівня
галузі знань 19 «Архітектура та будівництво»
спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»
за освітньо-професійною програмою «Землеустрій та кадастр»

Науковий керівник:
Белінська С.М., д-р екон. наук, професор

Рецензент:
ФОП Селін В.Г.

Миколаїв 2023

ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ 1. НАУКОВІ ОСНОВИ ФОРМУВАННЯ СОЦІАЛЬНО-ОРІЄНТОВАНОГО РИНКУ ЗЕМЕЛЬ.....	7
1.1. Поняття та зміст ринку земель.....	7
1.2. Інструменти державного регулювання щодо формування ринку земель..	9
1.3. Економічні механізми функціонування ринку земель.....	12
Висновки до розділу 1.....	18
РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ ТА ДІАГНОСТИКА ФОРМУВАННЯ СОЦІАЛЬНО-ОРІЄНТОВАНОГО РИНКУ ЗЕМЕЛЬ В УМОВАХ СУЧАСНИХ РЕАЛІЙ.....	20
2.1. Оцінка сучасного стану ринку земель.....	20
2.2. Міжнародний досвід регулювання ринкового обігу земель.....	24
2.3. Основні етапи формування соціально-орієнтованого ринку земель....	28
Висновки до розділу 2.....	31
РОЗДІЛ 3. ШЛЯХИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ПРОЦЕСУ ФОРМУВАННЯ СОЦІАЛЬНО-ОРІЄНТОВАНОГО РИНКУ ЗЕМЕЛЬ В УМОВАХ СУЧАСНИХ РЕАЛІЙ.....	33
3.1. Основні напрями розвитку формування ринку земель.....	33
3.2. Основні цілі формування, розвитку та регулювання ринку земель.....	35
3.3. Шляхи забезпечення соціально-орієнтованого ринку земель в умовах сучасних реалій.....	37
Висновки до розділу 3.....	41
РОЗДІЛ 4. ОХОРОНА ПРАЦІ В ПРОФЕСІЙНІЙ ДІЯЛЬНОСТІ.....	43
ВИСНОВКИ.....	51
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	55
ДОДАТКИ.....	60

ВСТУП

В умовах сьогоднішнього світу головним фактором, що визначає успішний розвиток економіки будь-якої країни, є сама людина. Орієнтованість на добробут та покращення соціального становища суспільства в майбутній перспективі дає можливість до стабільного економічного розвитку. Ці процеси взаємопов'язані між собою.

Для створення соціально-орієнтованого ринку земель і покращення якості життя пересічних громадян земля повинна бути активом. Введений мораторій, діючий до липня 2021 року, унеможлилював цей процес. Саме відкриття ринку земель відкрило можливості для становлення соціально-орієнтованої економіки.

Спробам вивчення проблем відбудови країни та пріоритетних напрямків розвитку територій присвячені праці таких відомих вчених-дослідників як Бурцева О.Є., Клімова О.І., Корецька С.О., Прядка Т.М., Данилишин Б.М., Гайдуцький П.І., Мельник Л.Ю., Третяк А.М. та багатьох інших авторів.

Та незважаючи на вагомі теоретичні напрацювання провідних вчених щодо проблем саме присвячених ринку земель, розгляд в соціальному аспекті потребує вивчення як в теоретичному, так і в практичному плані. Також цінним для дослідження соціально-орієнтованого ринку земель в Україні є міжнародний досвід регулювання ринкового обігу.

Актуальність зазначених проблем, їх практична значущість і зумовили вибір теми дослідження, визначили його мету та завдання.

Метою дослідження є розвиток та узагальнення теоретико-методичних основ щодо обґрунтування пріоритетних напрямків формування соціально-орієнтованого ринку земель в умовах сучасних реалій.

Досягнення поставленої мети зумовило необхідність розв'язання таких завдань:

- забезпечення прозорості та ефективності ринку земель;
- надання об'єднаним громадам земельні ресурси та інструменти для місцевого самоврядування;
- полегшення доступу до кредитів та адаптації державної підтримки малих фермерських господарств;
- забезпечення принципу верховенства права та повага до прав приватної власності.

Об'єктом дослідження є процес обґрунтування формування соціально-орієнтованого ринку земель в умовах сучасних реалій.

Предметом дослідження є теоретико-методичні засади та практичні аспекти щодо обґрунтування пріоритетних напрямків формування соціально-орієнтованого ринку земель в умовах сучасних реалій.

Методи дослідження. Теоретико-методичною основою наукового дослідження є фундаментальні положення економіки землекористування, соціально-орієнтованої економіки, загальнотеоретичні положення сталого розвитку землекористування, вітчизняні та зарубіжні дослідження з питань управління сільськогосподарським землекористуванням, інноваційно-інвестиційних процесів, теорії управління та економіки землекористування.

Для вирішення поставлених у роботі завдань використовувались методи: абстрактно-логічний (для теоретичних узагальнень результатів наукового пошуку та формування висновків); аналізу і синтезу (при комплексній оцінці та з'ясуванні особливостей сучасного стану сільськогосподарського землекористування); графічний (для унаочнення результатів кваліфікаційної роботи); аналогії та узагальнення (для розробки системи заходів щодо обґрунтування пріоритетних напрямків розвитку сільських територій на основі європейського досвіду).

Інформаційну базу дослідження склали Закони України, постанови Кабінету Міністрів України та Верховної Ради України; статистичні дані Держгеокадастру України, Державного комітету статистики України; наукові

публікації вітчизняних і зарубіжних вчених, матеріали науково-практичних конференцій, результати власних напрацювань.

Наукова новизна одержаних результатів. Результати виконаного дослідження вирішують теоретико-прикладну задачу розвитку та узагальнення теоретико-методичних основ щодо формування соціально-орієнтованого ринку земель в умовах сучасних реалій.

удосконалено

- теоретичні положення нормативно-правової бази формування соціально-орієнтованого ринку земель, що забезпечується за рахунок підвищення суспільного населення;
- узагальнення міжнародного досвіду функціонування ринкового обігу земель, що дає основу для аналізу і оцінки використання його в Україні як важеля для сталого економічного розвитку та забезпечення продовольчої безпеки країни;
- основні напрями розвитку формування ринку земель в соціальному аспекті, через забезпечення узгодження та врахування інтересів усіх соціальних груп населення;

дістало подальшого розвитку:

- вивчення державних інструментів щодо формування ринку земель, які є основою для прозорого та ефективного управління ринковими відносинами;
- вивчення економічних механізмів функціонування ринку земель для забезпечення ефективності використання земельних ресурсів.

Практичне значення одержаних результатів. Основні теоретико-методичні положення роботи, висновки та рекомендації можуть бути використані у практичній діяльності місцевих органів Держгеокадастру України, органів виконавчої влади, фізичних та юридичних осіб, зокрема сільськогосподарських виробників.

Особистий внесок. Наукові положення, висновки і рекомендації, що виносяться на захист, є самостійною науковою пропозицією, в якій

викладено авторські розробки щодо розвитку та узагальнення теоретико-методичних основ щодо обґрунтування пріоритетних напрямків розвитку сільських територій на основі європейського досвіду.

Обсяг та структура кваліфікаційної роботи. Кваліфікаційна робота складається зі вступу, чотирьох розділів, висновків, списку використаних джерел та додатків. Загальний обсяг роботи становить 63 сторінку, з них 55 сторінки – основного тексту. Матеріали дисертації містять 4 рисунки та 1 таблицю. Список використаних джерел нараховує 42 найменування.

РОЗДІЛ 1. НАУКОВІ ОСНОВИ ФОРМУВАННЯ СОЦІАЛЬНО-ОРІЄНТОВАНОГО РИНКУ ЗЕМЕЛЬ.

1.1. Поняття та зміст ринку земель.

Забезпечення ефективного та прозорого управління земельними ресурсами реалізується через конституційні права громадян на вільне розпорядження своєю власністю (землею); формуванням дієвих територіальних громад шляхом передачі в їх розпорядження сільськогосподарських земель державної власності як основного засобу виробництва та економічного розвитку територій [1].

Розвитку аграрного виробництва та сільських територій сприятиме поетапне впровадження ринку земель. Рівні права та обов'язки для всіх учасників ринку повинні бути його основою.

Земля є основним фактором виробництва і відіграє важливу роль в економічному розвитку. На відміну від капіталу та праці, земля має фіксовані просторові межі і не може вільно переміщатися. Також, земля є основним природним ресурсом доступним для соціального та економічного розвитку суспільства [2].

Ринок землі є інструментом перерозподілу земельних активів між власниками та користувачами шляхом конкурентних та пропозиційних економічних методів, які передбачають: купівлю-продаж, оренду, заставу землі або прав на неї; формування земельної вартості та визнання капіталом і товаром її; розподіл між суб'єктами ринку та конкуруючими різновидами використання земель. Як система саморегулювання у встановленому правовому середовищі, ринок землі складається із семи основних елементів: попит, пропозиція, ціна, менеджмент, маркетинг, інфраструктура, ділові процедури [3].

Земельна ділянка - це частина земної поверхні, яка має визначені межі, певне місце розташування та визначені права на неї. На поверхневий (грунтовий) шар, водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які знаходяться

на земельній ділянці поширюється право власності, якщо інше не встановлено законом та не порушує прав інших осіб [4].

Як і в будь-якій іншій країні світу, ринок землі в Україні має три основні завдання: забезпечення реалізації принципу ефективного землекористування; формує ставлення до землі, як до виняткової цінності, яка сприяє підвищенню родючості ґрунту; забезпечення доступу до землі, тих користувачів, які здатні ефективно господарювати та підтримувати ринок, виробляючи необхідну сільськогосподарську продукцію.

Досвід світового аграрного господарювання говорить про те, що немає необмеженого і незалежного права приватної власності на землю, неконтрольованих операцій з купівлі-продажу земель. Участь держави необхідна для створення та повноцінної роботи цивілізованого ринку сільськогосподарських.

Утвердження приватної власності на землю, а саме право на володіння, користування і розпорядження нею, - є найважливішою умовою для становлення повноцінного ринку. У той же час, для практичної реалізації цього права повинні бути створені певні умови. Перспектива вільного розпорядження своєю власністю, в межах чинного законодавства, є базисом для утворення цивілізованих економічних відносин в країні. Важлива також мотивація для виходу на ринок як продавців, так і покупців. Також покупці повинні мати відповідну платоспроможність і зобов'язані дати роз'яснення на джерело походження коштів[5].

Джерелами фінансування для набуття права власності на землю сільськогосподарського призначення можуть бути: заробітна плата (грошове забезпечення); гонорари та інші виплати в порядку цивільного судочинства; дохід від підприємницької або самозайнятої професійної діяльності; дохід від відчуження майна; дивіденди; проценти; роялті; страхові виплати; виграші (призи) в азартні ігри, виграші (призи) у лотерею чи в інші розіграші, у букмекерському парі, у парі тоталізатора; призи (виграші) у грошовій формі, грошові винагороди (виграши) за перемогу та/або участь у спортивних

змаганнях аматорського характеру; пенсія; спадщина; подарунки; кошти, позикові кошти (кредит); набуття права на знахідку або скарб; інші джерела, не заборонені законодавством [6].

Документами, що підтверджують походження коштів, є: декларація про майновий стан і доходи; декларація про майно, доходи, витрати і зобов'язання фінансового характеру/декларація особи, уповноваженої на виконання функцій держави або органу місцевого самоврядування; річна (квартальна, інша) фінансова та/або податкова звітність юридичної особи — набувача та фізичної особи — підприємця (за наявності), що отримана нотаріусом безпосередньо від набувача (баланс, витяги, що містять дані про прибутки та збитки господарської діяльності клієнта, податкова декларація з додатками); фінансова звітність юридичної особи — набувача, що оприлюднена відповідно до вимог законодавства; інші документи, що підтверджують джерела походження коштів [6].

Офіційні документи, загальнодоступну інформацію, зокрема відомості Єдиного державного реєстру декларацій осіб, уповноважених на виконання функцій держави або місцевого самоврядування, що створюється та ведеться Національним агентством з питань запобігання корупції, інформацію, отриману від набувача використовують для підтвердження фінансів для придбання сільськогосподарської земельної ділянки [6].

Зазначене вище, вимагає створення сприятливого економічного середовища та інфраструктури земельного ринку, його прозорості та ефективності, що має забезпечувати держава в формуванні ринку земель.

1.2. Інструменти державного регулювання щодо формування ринку земель

Інструментами державного регулювання ринку землі є Конституція та закони України; укази та розпорядження Президента України; постанови та інші акти Верховної Ради, постанови й розпорядження Кабінету Міністрів, нормативно-правові акти центральних органів (міністерств, відомств);

нормативні акти місцевих державних адміністрацій та органів місцевого самоврядування, формальні і неформальні розпорядження і допоміжні правила, що встановлюються державою, а також недержавними організаціями або організаціями саморегулювання, яким держава делегувала регуляторні повноваження. Регуляторні повноваження - це сукупність заходів, що здійснюються державними структурами, спрямованих на контроль за поведінкою підконтрольних їм осіб або груп. Це включає закони та допоміжні інструменти, створені державою, а також правила, прийняті державними та недержавними організаціями, які мають делеговані повноваження [7].

Початок реформування земельних відносин в Україні в частині набуття права власності було покладено в 1990 році прийняттям Постанови «Про земельну реформу». Передбачено рівномірний розвиток різних форм землеустрою шляхом запровадження системи захисту та гарантування прав громадян на основі добровільного вибору форм власності на землю та землекористування [8]. З прийняттям у січні 1992 року Закону України «Про форми власності на землю» були встановлені такі форми власності на землю: державна, колективна та приватна.. Усі форми власності стали рівними за своїми правами[9].

Перегляд Земельного кодексу України від 13 березня 1992 р. став однією з форм реалізації земельної реформи, спрямованої на перехід до ринкових відносин. Особливою формою ринкової трансформації стало виділення 1,3% усіх сільськогосподарських угідь під створення фермерських господарств [4].

У серпня 1995 році Указом президента розробляється порядок паювання землі № 720/ 95 “Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям”. Паювання без виходу зі складу проводилося без виділення паїв в натурі, а при виході із складу – з виділенням земельної ділянки в натурі (на місцевості). За першої обставини, документом, що підтверджував право на

пай був сертифікат, а в другому – державний акт на право приватної власності на земельну ділянку[10].

Наступною подальшою частиною реформ щодо відносин прав власності на землю стало з прийняття в 2020 році закону “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення” [11]. Згідно цього закону скасовується мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення.

Основним нормативно-правовим актом земельного законодавства є Земельний кодекс України виданий Верховною Радою України 25 жовтня 2001 року № 2768-III. Земельний кодекс України — кодифікований нормативно-правовий акт (закон), який визначає положення Конституції України щодо регулювання земельних відносин, визначаючи основний зміст практично всіх земельно-правових інститутів [12].

7 липня 2011 року Верховна Рада прийняла закон «Державний земельний кадастр» [13]. До ухвалення земельні ділянки реально не були ідентифіковані. Інформація щодо місцезнаходження землі не можливо було визначити з тексту рішень про їх надання, так як вказувалися лише розмір, район та населений пункт.

Електронний Державний земельний кадастр запустили у 2013 році, а в 2015 на базі Держземкадастру почали впроваджуватися електронні послуги.

До 31 березня 2020 року діяв мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення. Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» № 552-IX31 він скасовується[14].

З 1 липня 2021 офіційно стартував ринок землі. На першому етапі, з 1 липня 2021 року, землі сільськогосподарського призначення зможуть купувати лише фізичні особи-громадяни України. При цьому протягом перших трьох років можна буде купити не більше 100 гектарів в одні руки. Другий етап розпочнеться 1 січня 2024 року - тоді отримають змогу купувати

землю і юридичні особи, але за умови, що вони створені і зареєстровані за законодавством України, а засновниками є лише громадяни України. Тоді ж дозволять купувати до 10 тисяч гектарів[14].

За законом, заборонено продавати землю, яка перебуває у державній власності. Іноземці, лише за умови схвалення народним референдумом, матимуть право купувати землю або частки в юридичних . [14].

Інструментами державного регулювання також відносяться відомчих нормативно-правових актів. Це акти міністерств і відомств. Саме вони здебільшого своїм змістом здійснюють поширювальне тлумачення правових актів, що мають вищу юридичну силу.

Налагодження системи поступового впровадження земельного ринку через інструменти державного регулювання земель є пріоритетною задачею для країни. Так як, це дає змогу урівняти в правах та можливостях всіх учасників ринку. Дуже важливою буде державна політика щодо підтримки малих фермерів у їхніх зусиллях отримати землю, якою вони користуються. Забезпечення ефективної правової земельної системи в державі, права власності на земельні ділянки повинні бути однозначними, безпечними та відчужуваними. Цей фактор сприятиме в цілому розвитку національної економіки.

1.3. Економічні механізми функціонування ринку земель

Приватна власність на землю стала основою ринкових відносин та економічного розвитку в Україні. Це сприяло реформуванню сільського господарства в країні, створенню великої кількості фермерів, які забезпечують продовольчу та економічну безпеку країни, створюють робочі місця та підтримують розвиток села. Відкриття ринку землі є логічним і необхідним кроком для продовження цих процесів і забезпечення верховенства права в країні.

Значну роль в економіці відіграє функціонування ринку землі. Довгий час він не працював повною мірою через заборону на продаж

сільськогосподарських земель. З 1 липня 2021 року набрав чинності закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» від 31 березня 2020 року № 552-IX, який скасовує мораторій на продаж сільськогосподарської землі. Ринок землі в економіці держави включає функціонування землі як засобу виробництва. Вона також є товаром, який можна купити і продати за певною ціною, тобто використання сільськогосподарських ресурсів є платним [14].

Право приватної власності включає в себе такі дії як відчуження, дарування, застава тощо. Ціноутворення на ринку землі встановлюється на основі експертної грошової оцінки земельних паїв. Право приватної власності полягає у можливості відчуження, дарування, застави тощо. Ціноутворення на ринку землі формується відповідно до експертної грошової оцінки земельних паїв. Земля як економічний ресурс має обмежений характер її пропозиції. Це стосується і до родовищ корисних копалин, і також до землі, придатної для промислового і сільськогосподарського освоєння [15]. Іншою характеристикою земельних ресурсів є те, що вони є нерухомістю. Неможливо переміщати землю ближче до ринків, де продають сільськогосподарську продукцію [15].

Основними чинниками, що визначають пропозицію землі є родючість ґрунту і місце розташування. Виробництво залежить від якості ґрунту, клімату, характеру праці та капіталу. Застосування високопродуктивної сільськогосподарської техніки, прогресивної агротехніки, внесення якісних добрив значно підвищує родючість сільськогосподарської продукції. Важливе значення мають також знання, уміння та виробничий досвід працівників сільського господарства, використання прогресивних методів організації та управління малим виробництвом. Оскільки сільське господарство є найбільш традиційним видом економічної діяльності, інновації в цій галузі не є новими, зміни якості та родючості ґрунту були обмеженими. Водночас нераціональне землеробство може призвести до зниження продуктивності [16].

Основним чинником, що визначає попит на землю в сільському господарстві, є попит на продукти харчування. Ринок землі має вторинний характер, тому характер процесів, що відбуваються на ньому, визначається тенденціями розвитку продовольчого ринку. Зменшення та збільшення попиту на різні види сільськогосподарських культур (пшениця, жито, рис, цукрові буряки та ін.) та тваринництва (свинина, яловичина, птиця) визначають динаміку попиту на землю в сільському господарстві [16].

Інфляція, що супроводжується зростанням цін на продовольство, як правило, веде до зниження споживання непродовольчих товарів, перш за все - предметів тривалого користування, в той час як попит на продовольство скорочується в меншій мірі. Але аграрне виробництво сильно залежить від зміни природно-кліматичних умов. В урожайний рік збільшення пропозиції продукції сільськогосподарського виробництва призводить до зниження цін. У свою чергу, несприятливі погодні умови (стихійні лиха, посуха, рясні опади) ведуть до зниження пропозиції і зростання цін на продовольство.

Різкі коливання цін на продовольчому ринку впливають на сільськогосподарський попит на землю. Він може як знижуватися, так і збільшуватися. Однак в довгостроковій перспективі він зменшується, що обумовлено інтенсивним впровадженням в аграрне виробництво нової техніки і передових технологій і зростанням продуктивності землі як фактора виробництва, з одного боку, і зниженням частки сільського господарства у валовому внутрішньому продукті в країні - з іншого [17].

Доходом від землі як фактора виробництва, є земельна рента. Економічною формою реалізації права власності на землю є земельна рента [18]. Існує три головних види земельної ренти: диференційна, абсолютний монопольна (рис. 1.1.).

Істотними умовами виникнення диференційної ренти є обмеженість землі, різниця в природній родючості ґрунту, а також розташування ділянок щодо ринків збуту сільськогосподарської продукції.



Рис. 1.1. Види земельної ренти

Джерело: [19]

Причини, умови формування, джерела та форми вилучення диференційної ренти наведено на рис. 1.2. Причиною її появи є монополія на землю як на комерційний об'єкт, яку здійснює власник або орендар землі. Ці суб'єкти володіють монополією на землеустрій і отримують від цього доходи у вигляді земельної ренти. В той же час, використання цих ділянок землі іншими економічними суб'єктами господарювання, унеможлиблює саме ця монополія [19].

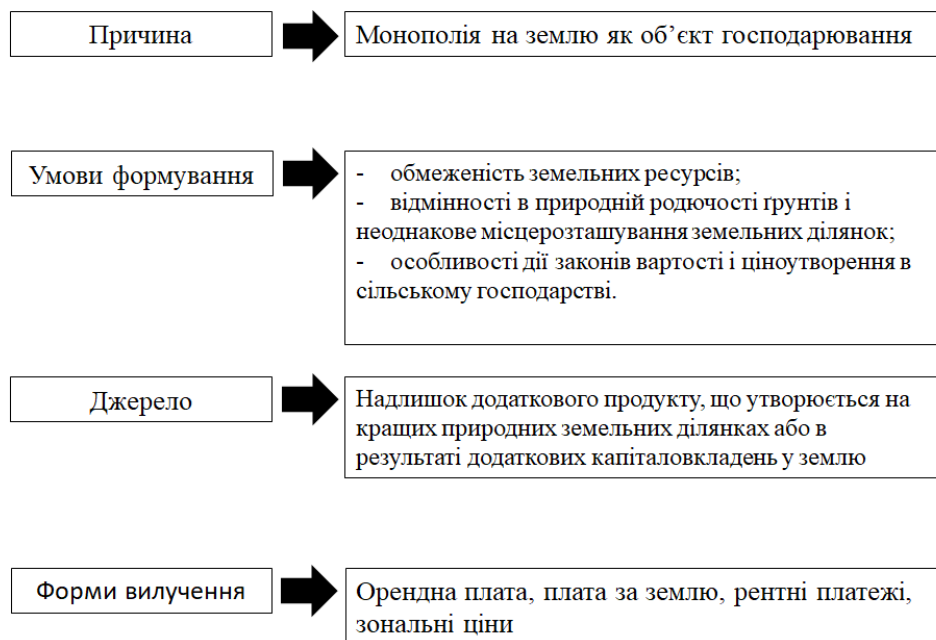


Рис. 1.2. Причини, умови формування, джерела та форми вилучення диференційної ренти.

Джерело: [19]

Диференціальна земельна рента існує у формі диференціальної ренти I і диференціальної ренти II. Включення до сільськогосподарського обороту землі гіршої якості, по причині обмеженості земель кращої та середньої якості є підставою виникнення диференціальної ренти I. Схожа ситуація і з ділянками, розташованими на різній відстані від ринку. У результаті суспільна вартість, а отже, і ціни на сільськогосподарську продукцію, визначаються умовами виробництва на гіршій землі або найвіддаленішою (у промисловості — середні умови) від ринку. В будь-якому випадку, інтерес орендодавця та орендаря до ведення сільського господарства на бідніших землях буде втрачено, і на цій землі не створюватимуться нормальні довгострокові умови відтворення. За цих умов на середніх і кращих ділянках створюється додатковий чистий дохід, який приймає форму диференціальної ренти I. Тому умовою виникнення цієї форми ренти є різниця в продуктивності та місцерозташування землі. Джерелом диференціальної ренти I є праця сільськогосподарських робітників або фермерів.

Диференціальна рента II утворюється в результаті інтенсивного ведення господарства за рахунок додаткових капіталовкладень, тобто використання кращої сільськогосподарської техніки, насіння, поліпшення землеробства і тваринництва. В результаті, можливе підвищення продуктивності праці та збільшення сільськогосподарського виробництва на кожному гектарі землі.

Абсолютна рента формується на всіх ділянках як перевищення суспільної вартості сільськогосподарської продукції над ціною продукції (витрати виробництва плюс середній прибуток) [19]. Цей вид ренти виникає тоді, коли монополія приватної власності домінує, що сповільнює вільне переливання капіталу з промисловості в сільське господарство. В майбутньому це спричиняє технічне відставання в аграрній галузі. Наслідок монополії приватної власності – поява абсолютної ренти.

Монопольна рента (рис. 1.3) формується на землі особливої якості або в певних кліматичних умовах. Обмежене виробництво сільськогосподарської

продукції з особливими та унікальними якісними характеристиками можливе лише на певних ґрунтах і за певних природно-кліматичних умов.

Через те що виробництво цієї продукції неможливо збільшити за рахунок введення в сільськогосподарський обіг нових земель і високий попит на продукцію не задовольняється, можливий продаж цієї продукції за високими монопольними цінами. Рівень цих цін визначається не реальними витратами на виробництво, а лише платоспроможним попитом забезпечених споживачів на цю унікальну продукцію.

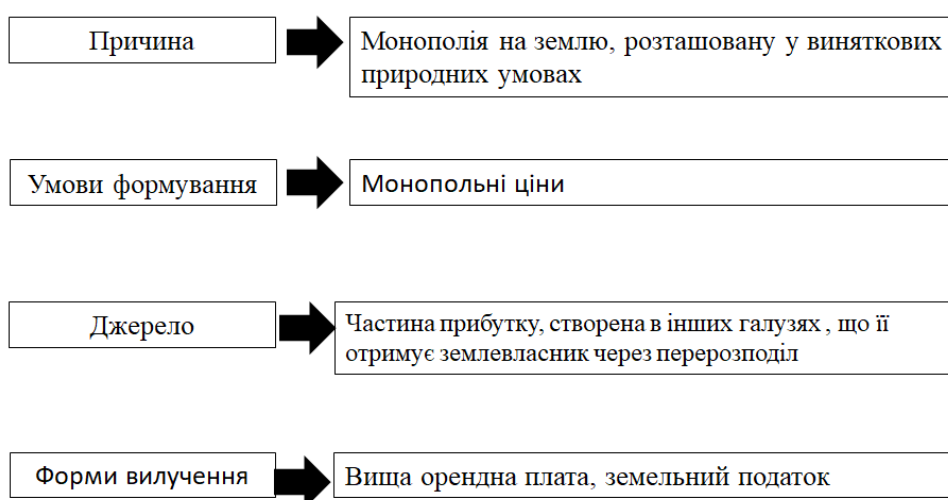


Рис.1.3. Причини, умови формування, джерела та форми вилучення монопольної ренти.

Джерело: [19]

В умовах ринкової економіки земля є об'єктом купівлі-продажу, тобто має свою ціну. Земля – не продукт праці, а продукт природи. тому ціна ґрунтується не доходи, а не на вартості, який вона приносить. Цей дохід є рентою.

В умовах ринкової економіки земля є об'єктом купівлі-продажу, тобто має свою ціну. Земля – не продукт праці, а продукт природи. тому ціна ґрунтується не доходи, а не на вартості, який вона приносить. Цей дохід є рентою.

Дисконтований потік землі доходу (ренти) визначається ціною землі.

Дисконтування - це процес визначення поточної вартості (ціни) будь-якого капітального ресурсу (в тому числі й землі) з урахуванням його майбутнього прибутку за поточною ставкою банківського відсотка. Іншими словами, дисконтування дає змогу визначити, яку ціну потрібно заплатити сьогодні, щоб через певний проміжок часу отримати бажаний результат від використання капітального ресурсу (землі) [20]. Дисконтування необхідне для визначення поточної вартості інвестиційного товару. Ціна землі обернено пропорційна ставці кредиту, але прямо пропорційна величині ренти.

Від вартості освоєння і поліпшення землі, співвідношення попиту і пропозиції на продукцію сільського господарства, аспектів економічної політики щодо державного регулювання аграрного сектора економіки коливається ціна землі [21].

В економічний обіг земля включається як ресурс, який не має взаємозаміни в багатьох видах діяльності. Обмежена пропозиція земельних ділянок на ринку є ще однією особливістю як товару.

Основними елементами економічних відносин з приводу використання землі та отримання на ній результатів є земельна власність і рентні відносини. Все це формує аграрний устрій в країні. І тільки, з відкриттям ринку землі ці елементи повноцінно стали використовуватися.

Висновки до розділу 1

1. Дослідження щодо основного поняття змісту ринку земель показує, що забезпечення ефективного та прозорого управління земельними ресурсами реалізується через конституційні права громадян на вільне розпорядження своєю власністю (землею); формуванням дієвих територіальних громад шляхом передачі в їх розпорядження сільськогосподарських земель державної власності як основного засобу виробництва та економічного розвитку територій.

Рівні права та обов'язки для всіх учасників ринку повинні бути його основою. Забезпечення реалізації принципу ефективного землекористування; формування екологічного ставлення до землі з метою збереження та підвищення родючості ґрунту та доступу до землі тих користувачів, які здатні ефективно господарювати та підтримувати ринок, виробляючи необхідну сільськогосподарську продукцію – все це основні завдання які є фундаментом для становлення ринку земель в країні.

2. Практична реалізація обґрунтованих вище ключових завдань можлива через інструменти державного регулювання земель. Рівність в правах і можливостях усіх учасників ринку. Також дуже важливою буде державна політика щодо підтримки малих фермерів у їхніх зусиллях отримати землю, якою вони користуються. Забезпечення ефективної правової земельної системи в державі, права власності на земельні ділянки повинні бути однозначними, безпечними та відчужуваними. Цей фактор сприятиме в цілому розвитку національної економіки.

3. Установлено, що основними елементами економічних відносин з приводу використання землі та отримання на ній економічних результатів є земельна власність і рентні відносини. Ці елементи формують аграрний устрій в країні.

В умовах ринкової економіки земля є об'єктом купівлі-продажу, тобто має свою ціну. Земля – не продукт праці, а продукт природи. тому ціна ґрунтується не доходи, а не на вартості, який вона приносить. Цей дохід є рентою. Доходом від землі як фактора виробництва, є земельна рента. Земельна рента є економічною формою реалізації власності на землю. І тільки, з відкриттям ринку землі ці елементи повноцінно стали використовуються.

РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ ТА ДІАГНОСТИКА ФОРМУВАННЯ СОЦІАЛЬНО-ОРІЄНТОВАНОГО РИНКУ ЗЕМЕЛЬ В УМОВАХ СУЧАСНИХ РЕАЛІЙ

2.1. Оцінка сучасного стану ринку земель.

Новий етап в історії України стартував з відкриттям ринку землі сільськогосподарського призначення. Наша держава має значний аграрний потенціал, ступень розораності земель і все це доцільно використовувати для підвищення конкурентоспроможності економіки. Тому в край важливо, надати реальну оцінку сучасного стану ринку земель.

Україна має значний аграрний потенціал, що являє собою 5,7 % земель Європи. . Близько 70% із 60,3 млн га займають високопродуктивні сільськогосподарські угіддя. Крім того, територія України має одні з найбільших у світі запасів чорнозему [22].

По інформації на 1 січня 2017 в Державному земельному кадастрі зареєстровано 18,3 млн земельних ділянок. 87,8 % земельних ділянок знаходяться в приватній власності, 6,7 % у державній, а 5,5 % в комунальній. Середній розмір земельної ділянки становить 1,8 га [23].

З липня 2015 по червень 2017 року було здійснено 3,6 млн транзакцій щодо зміни власника/користувача земельної ділянки, з них 89,5 % землі сільськогосподарського призначення. Рух земельних ділянок досягається шляхом оренди, купівлі, продажу, набуття спадщини, дарування, емфітевзису (право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб), іпотеки. За цей період 76,1 % транзакцій сільськогосподарських земель припадав на передачу їх в оренду. У несільськогосподарському секторі 36,8% відчужено купівлею-продажем, 26,8% – спадщиною і лише 19,2% – орендою[24].

Але земля як важлива частина продуктивних сил країни, не була інтегрована до сучасного цивілізованого ринкового обігу. Мораторій з 2001 року на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення

призвів до нестабільності багатьох земельних питань, несформованості ринкових відносин та інфраструктури.

Ухвалення Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» від 31.03.2020 № 552 та № 711, також Закону України «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо планування використання земель» № 711, від 17.06.2020 року, Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» №1423 від 28.04.2021 року є основою становлення більш ефективного земельного ладу в країні [24].

Встановлено, що з 01.07.2021 року до 01.01.2024 року право набути у власність сільськогосподарські земельні ділянки загальною площею до 100 гектарів (без урахування площі тих земельних ділянок, які були у їх власності до 01.07.2021 року) отримують тільки громадяни України. У тому числі їм дозволено придбання підмораторних земель, до яких ще належать земельні ділянки виділені в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, землі для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельні ділянки, та земельні частки (паї) [24].

Можливість здійснювати купівлю-продаж земельних ділянок з 1 січня 2024 року юридичні особи. Власниками повинні бути українці. До 10 тис гектарів землі вони можуть купувати. Заборонено також продаж державних та комунальних земель [24].

Кожний власник землі сільськогосподарського призначення зможе отримати кредит у банку, передавши свою землю в заставу. Але держава не є гарантом у процесі кредитування. Тому можна зробити висновок, що фермери та малі підприємства не завжди мають можливість придбати земельні ділянки у власність. Причина тому, відсутність достатніх коштів.

Регулювання мінімальної ціни (не менше нормативної грошової оцінки) з 2030 року скасовується для продажу виділених в натурі (на місцевості) земельних часток (паїв) [24].

Ринок землі сільськогосподарського призначення є організаційно-економічним ринком та правовим середовищем, яке забезпечує громадянам, юридичним особам та державі здійснення цивільно-правових угод щодо переходу права власності на землю або права постійного користування нею, згідно встановленого законодавства.

Проаналізувавши зазначене, можна відокремити основні завдання ринку землі:

- підвищення рівня ефективного використання земельних ресурсів;
- досягнення сталого розвитку сільськогосподарського виробництва;
- досягнення продовольчої безпеки країни;
- збільшення обсягів продовольчої продукції за рахунок якісного використання природних ресурсів [25].

Основна функція ринку землі – сприяти переходу виробників від неефективності до ефективності. Сільськогосподарська земля має бути джерелом доходу та створювати додатковий капітал для землевласників за рахунок збільшення продуктивного потенціалу ділянок, при цьому повинна підвищуватися екологічність цієї землі.

Серед основних функцій ринку землі варто виділити наступні:

- регулююча – перерозподіл земельних активів у сільському господарстві для найкращого задоволення основних потреб селян;
- стимулююча – формується в економічному заохоченні виробників аграрної продукції, які завдяки сучасним науково-технічним досягненням найбільш раціонально використовують земельні ресурси;
- ціноутворення – з урахуванням існуючого попиту та пропозиції встановлюється адекватна ціна на конкретну сільськогосподарську ділянку;

- контролююча – процес передачі землі у власність ринок автоматично фіксує, це також дозволяє порівняти загальний рівень цін на аналогічні об'єкти;
- посередника – допомагає власникам і потенційним покупцям знайти один одного, зіставляючи реальні обсяги попиту та пропозиції;
- інформаційна – доступність актуальної інформації стосовно попиту і пропозиції на вартість земельних ділянок, а також даних про їх місце розташування тощо [25].

Враховуючи попередній матеріал, найактуальнішим соціальним питанням відкритого ринку землі є захист прав землевласників сільськогосподарського призначення. Це дозволить більш ефективно використовувати землю, тобто закуповувати техніку, інвестувати в землю і в розвиток і благоустрій території, а також застосувати використання нових технологій.

У зв'язку з російсько-українською війною українським землям нанесено непоправні збитки. Руйнування родючого верхнього шару ґрунту, який формувався століттями, відбувається внаслідок вибухів ракет, різних типів артилерійських снарядів, фугасних авіаційних бомб, транспортних засобів, безпілотних літальних апаратів, різних видів снарядів тощо. Ґрунти втрачають свою родючість через зміну їх фізичних, хімічних і фізико-хімічних властивостей. Зрозуміло, що на таких ґрунтах тривалий час неможливо буде нічого виростити.

Враховуючи серйозність і небезпеку ситуації, що склалася, вже розробляються засоби та механізми, впровадження яких дозволить мінімізувати наслідки військових дій у найближчі роки.

Але попри військові дії на території нашої держави, землі сільськогосподарського призначення, є привабливими для інвестицій, так як в цей час виявились стабільним активом в зрівнянні з іншими активами. І ринок землі працює, особливо в західних та центральних областях.

2.1. Міжнародний досвід регулювання ринкового обігу земель

Український ринок землі тільки формується, не дивлячись на зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення та низку прийнятих законів. Тому особливо значення має вивчення міжнародного досвіду ринкового обігу земель саме в тих країнах, де була успішна апробація його застосування.

Щоб забезпечити оптимальний розподіл між землекористувачами та ефективне функціонування земельних ринків, земельна політика в більшості країн світу спрямована на те, щоб сільськогосподарські землі оброблялися тими, хто може використовувати їх найбільш продуктивно.

У багатьох розвинених іноземних країнах (Франція, Німеччина, Нідерланди, Канада) одним із головних аспектів землекористування є захист та охорона родючості ґрунтів [26].

Досвід Німеччини в системі державного регулювання є досить цікавим для розгляду у сфері раціонального землекористування щодо охорони родючості ґрунтів. 53 % від загальної території в країні займають сільськогосподарські землі. Проте для вирощування сільськогосподарських культур біля половини з них класифікуються як менш придатні [27].

Майже всі землі сільськогосподарського призначення перебувають у приватній власності. Обмеження власності на землю для фізичних осіб у цій країні становить до 20 га. Близько 71% сільськогосподарських угідь знаходиться в оренді. Національні правила охорони та збереження ґрунтів впроваджуються шляхом консультацій та надання субсидій. Так звані сільськогосподарські палати організовують безкоштовні консультації з фермерами з питань ефективного ведення господарської діяльності, раціонального використання земель та охорони ґрунтів. Для захисту ґрунту дотримуються сівозміни, посівають на зимовий період покривні та насінневі культури. Слід зазначити, що контроль за дотриманням системи сівозміни ведеться дуже ретельно [27].

Що стосується ринку землі, то Німеччина є країною з розвиненим вільним ринком землі. Усі договори купівлі-продажу землі понад 1 га ретельно контролюються приватними органами, і якщо вони підозрюють, що ця угода є спекулятивною, відома знижена ціна на землю або майбутній власник не має наміру використовувати землю для сільськогосподарських потреб, вони можуть зупинити процес продажу землі. Також процес купівлі-продажу землі можна зупинити, якщо він призведе до консолідації землі в руках одного власника. Іншою особливістю обігу землі на ринку в Німеччині є те, що майбутній власник землі повинен представити план розвитку господарства [27].

Франція є однією з розвинутих країн Європейського Союзу та є основним виробником сільськогосподарської продукції, на яку припадає близько 17% сільськогосподарського виробництва ЄС [28].

Модель ринкового обігу землі сільськогосподарського призначення у Франції побудована з метою захисту земельних ресурсів, природного середовища та збереження земель і реалізується за участю приватної некомерційної організації - SAFER (Агентство з управління земельними ресурсами та розвитку сільських територій). Це Агентство перебуває у підпорядкуванні Міністерства сільського господарства та Міністерства фінансів Франції [28].

Головною функцією цього органу є сприяння розвитку сільського господарства, що досягається шляхом обмеження площі земельних ділянок, які перебувають у власності одного користувача. Якщо суб'єкт має намір придбати землю, але вже володіє землею, яка перевищує максимально допустиму площу, суб'єкту буде відмовлено. Натомість, пріоритет у отриманні землі матиме фермер, який має менші ділянки або хоче відкрити власну справу. Проте SAFER має переважне право на купівлю землі та може зупинити процес продажу, якщо підозрює, що новий власник придбав землю з спекулятивною метою або для зміни її цільового призначення за зниженою

ціною. Крім того, новий власник повинен мати відповідну підготовку або досвід ведення сільськогосподарської діяльності [28].

Державна земельна реформа в Болгарії, як і в Україні, почалася з розподілу землі від колгоспів у 1991 році, але відмінність полягала в тому, що землю передали тим, хто був власником до 1946 року [28].

З 2004 року почав діяти 3-річний мораторій на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення. Після вступу Болгарії до Європейського Союзу почалася адаптація земельного законодавства до стандартів і норм Європейського Союзу. З 2014 року іноземці можуть купувати землю без обмеження площі. Це дало змогу країні отримати інвестиції в аграрний сектор. Вимогою для громадян Болгарії та Європейського Союзу, юридичними та фізичними особами для купівлі землі є проживання в країні не менше 5 років [29].

Естонія відновила права тих, хто володів землею до 1940 року. Купувати та продавати землю можуть громадяни країн Європейського Союзу за умови ведення там сільськогосподарської діяльності.

Громадяни країн, що не входять до Європейського Союзу, мають право користуватися ділянками площею до 10 га. Невеликі ділянки, навпаки, можуть вільно купувати громадяни будь-якої країни [28].

В Польщі створене державне Агентство сільськогосподарської нерухомості (Agencja Nieruchomości Rolnych – ANR), яке діяло з 1991 по 2017 рік і спеціально контролювало обіг сільськогосподарських земель на ринку на державному рівні з метою сприяння організації сільськогосподарських земель, недопущення структуризації фермерських господарств, концентрації власності на землі сільськогосподарського призначення, а також забезпечення аграрного сектора досвідченими та кваліфікованими кадрами.

Наразі агентство пройшло реструктуризацію та було перейменовано на Національний центр підтримки сільського господарства (Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa–KOWR) зі збереженням функцій Агентства [30].

Система ринку обігу землі в Польщі побудована з урахуванням усіх критеріїв ефективного та раціонального використання землі, збереження земельних ресурсів, природного середовища та інтересів польських фермерів.

Земельна реформа в Латвії почалася з повернення права власності на сільськогосподарську землю спадкоємцям сімей, які займалися землеробством до 1940 року. Реформа дозволила селянам купувати приватні ділянки та змінювати їх цільове призначення.

Після вступу Латвії до Європейського Союзу, відкрили ринок землі та зняли всі обмеження.

Однак, іноземцям заборонено купувати землю, якщо вони не проживають у Латвії. Якщо людина має намір купити землю, вона повинна володіти латинською мовою і подати план землекористування на латинській мові та відповідати на всі запитання комісії спеціального органу самоврядування [30].

В Угорщині фізичні особи, церкви, фінансові установи або держава мають право купувати сільськогосподарську землю. Для здійснення купівлі-продажу покупець повинен мати трирічний досвід роботи в аграрному виробництві або займатися безпосередньо сільськогосподарським виробництвом.

Крім того, покупець зобов'язаний не змінювати цільове призначення земельної ділянки та не передавати її в користування. Якщо немає досвіду роботи в цій сфері, людям дозволять купувати землю, але її площа не повинна перевищувати 1 га. Також в Угорщині діють обмеження на володіння землею для фізичних осіб – до 300 га. Юридичні особи мають право користуватися землею лише на умовах оренди і не більше 486 гектарів [30].

В наслідок наявності та виконання плану розвитку сільського господарства, існування дієвої законодавчої бази для вирішення земельних питань, раціональному використанню земельних ресурсів, забезпечення державою коштів на здійснення заходів щодо охорони землі та покращення

якісного стану ґрунтів можна досягти позитивних економічних, екологічних та соціальних результатів у землекористуванні.

Основні підходи до створення ринку земель сільськогосподарського призначення в різних країнах світу наведено в Таблиці 2.2. (Додаток А).

Міжнародний досвід дає змогу проаналізувати і оцінити що, там де держава має якісні правові інститути щодо використання земельних ресурсів, а також здійснює якісну і системну підтримку захисту прав власності, і захисту прав фермерів, чітко регулює ринок і захищає конкуренцію, можливий повноцінний розвиток ринку землі, забезпечення продовольчої безпеки і ефективний розвиток агропромислового сектору.

2.3. Основні етапи формування соціально-орієнтованого ринку земель.

Забезпечення та врахування інтересів усіх соціальних груп населення через формування соціально-орієнтованого ринку земель. Його суть полягає в досягненні економічного зростання шляхом підпорядкування економіки завданням соціального розвитку суспільства.

Зростання доходів і рівня життя населення, розширення споживчих запитів призводять до зникнення монополізму, посилення конкуренції виробників та інших форм господарювання.

Разом з тим, в умовах соціально-орієнтованого ринку землі важливу роль у розвитку сільського господарства та агропромислового виробництва починають відігравати такі соціальні фактори, як сприятливі умови праці, розвинена система стимулювання праці та механізми її оплати, соціальні гарантії та соціальна захищеність.

У процесі формування соціально-орієнтованого ринку як форми ринкової економіки доцільно виділити два основні етапи (рис. 3.1.).

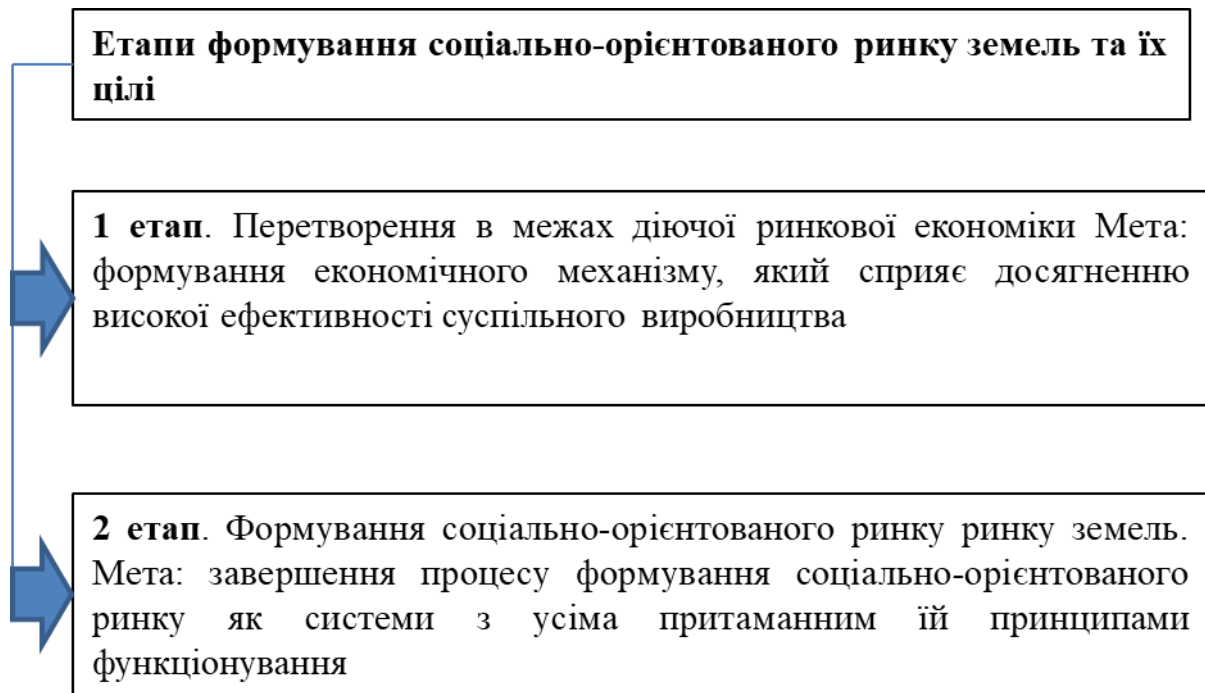


Рис. 3.1. Етапи формування соціально-орієнтованого ринку земель.

Джерело: [32]

Метою перетворень першого етапу є створення такого економічного механізму, який сприятиме досягненню високої ефективності суспільного виробництва. Цього можна досягти лише шляхом створення повноцінних та добре функціонуючих ринків благ, капіталу та праці [32].

Досягнення цієї мети забезпечується шляхом вирішення таких завдань:

- завершення формування суб'єктів ринкової економіки та дієвого реального аграрного сектора економіки;
- створення раціональної структури власності та механізму господарювання;
- створення конкурентного середовища;
- створення розвиненої земельної інфраструктури;
- приведення ринкових механізмів до рівня, який забезпечує ефективне функціонування ринку земель;
- розробка ефективного механізму державного регулювання ринкового обігу земель, який має вплив на розвиток економіки;

- забезпечення структурної перебудови економіки та забезпечення стабільних інвестицій та інноваційного економічного зростання;
- забезпечення вагомої соціальної зорієнтованості економіки на основі розвитку ринку та підтримання його розвитку через стимулюючу та регулюючу роль держави, що характеризується підвищенням реального рівня життя населення.

Другий етап трансформації ставить за мету завершення процесу формування соціально-орієнтованого ринку землі як системи з усіма закладеними в ній принципами функціонування [32].

Завданнями цього етапу є:

- завершення процесу формування ринку, який характеризується ознаками типу соціального управління;
- узгодження інтересів усіх груп населення: уникнення концентрації доходів у невеликій кількості суб'єктів ринкових відносин;
- узгодження інтересів всіх верств населення: недопущення концентрації доходів у незначній кількості суб'єктів ринкових відносин; жорсткий зв'язок доходів з ефективністю та ростом ринку тощо;
- досягнення високого рівня суспільної ефективності виробництва на основі його раціонального характеру;
- спрямування виробництва на міжнародні ринки таким чином, щоб досягти високого рівня ефективності виробництва шляхом зниження витрат і підвищення рівня конкурентоспроможності;
- більш повна реалізація соціальної складової економічної системи: створення передової соціальної інфраструктури; завершення формування системи страхової медицини; створення матеріальних умов для забезпечення високого рівня освіти тощо.

Для того щоб ринок землі був соціально-орієнтованим повинен виконуватися певний симбіоз політики та економіки. Тоді можливе поєднання економічної свободи ті ініціативи з соціальним прогресом, на основі формування ефективно діючого конкурентного ринкового

середовища. Усунення таких проблем як недосконала законодавча база, сформований, тіньовий ринок землі, невизначеність у ставленні власників земель до місцевого сільського населення, зростання загроз економічній безпеці країни значно сприяє формуванню соціального ринку орієнтованого безпосередньо на громадянина України.

Висновки до розділу 2

1. Надання реальної оцінки сучасного стану ринку земель є в край важливим для доцільного і раціонального використання сільськогосподарських земель, для становлення конкурентоспроможної економіки в перспективі та забезпечення продовольчої безпеки країни.

Також, одним із найважливіших чинників, які визначають стабільність національної економіки є розвиток і формування дієвого ринку землі.

Ефективний ринок землі може створити більш сприятливі умови всередині країни, що в поєднанні з іншими економічними та соціальними факторами, мають сприяти покращенню життєвих умов громадян.

У зв'язку з російсько-українською війною українським землям нанесено непоправні збитки. Руйнування родючого верхнього шару ґрунту, який формувався століттями, відбувається внаслідок вибухів ракет, різних типів артилерійських снарядів, фугасних авіаційних бомб, транспортних засобів, безпілотних літальних апаратів, різних видів снарядів тощо. Ґрунти втрачають свою родючість через зміну їх фізичних, хімічних і фізико-хімічних властивостей. Зрозуміло, що на таких ґрунтах тривалий час неможливо буде нічого виростити.

Враховуючи серйозність і небезпеку ситуації, що склалася, вже розробляються засоби та механізми, впровадження яких дозволить мінімізувати наслідки військових дій у найближчі роки.

Але попри військові дії на території нашої держави, землі сільськогосподарського призначення, є привабливими для інвестицій, так як

в цей час виявились стабільним активом в зрівнянні з іншими активами. І ринок землі працює, особливо в західних та центральних областях.

2. Приклад позитивного досвіду інших країн ринкового обігу земель обов'язково слід досліджувати для запровадження розвитку успішного ринку земель, та для уникнення помилок з якими зштовхнулись інші держави. Міжнародний досвід дає змогу проаналізувати і оцінити що, там де держава має якісні правові інститути щодо використання земельних ресурсів, а також здійснює якісну і системну підтримку захисту прав власності, і захисту прав фермерів, захищає конкуренцію і точно регулює ринок, можливе забезпечення продовольчої безпеки країни, розвиток повноцінного ринку землі та створення ефективного і сталого агропромислового сектору.

3. В ході дослідження з'ясовано, що для того щоб ринок землі був соціально-орієнтованим повинен виконуватися певний симбіоз політики та економіки. Тоді можливе поєднання економічної свободи ті ініціативи з соціальним прогресом, на основі формування ефективно діючого конкурентного ринкового середовища. Усунення таких проблем як недосконала законодавча база, сформований, тіньовий ринок землі, невизначеність у ставленні власників земель до місцевого сільського населення, зростання загроз економічній безпеці країни значно сприяє формуванню соціального ринку орієнтованого безпосередньо на громадянина України.

РОЗДІЛ 3. ШЛЯХИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ПРОЦЕСУ ФОРМУВАННЯ СОЦІАЛЬНО-ОРІЄНТОВАНОГО РИНКУ ЗЕМЕЛЬ В УМОВАХ СУЧАСНИХ РЕАЛІЙ

3.1. Основні напрями розвитку формування ринку земель.

До відміни мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення власники землі не мали можливості вільно розпоряджатися своєю власністю. Майже єдиним способом передачі земельної ділянки іншим особам було укладання договору оренди землі. Орендар, він же користувач, був позбавлений гарантій захисту інвестицій, через те, що стати власником орендованої землі не мав права. В подальшому, він не зацікавлений в збереженні родючості ґрунтів. Не маючи гарантій довгострокової експлуатації землі, орендарі намагаються якомога швидше витиснути з чорноземів максимальний прибуток. В майбутньому погіршується якість землі. Також, не дотримуються нормативи при проведенні меліоративних, агротехнічних, протиерозійних, агрохімічних та інших дій, спрямованих на охорону земель.

В Україні з 1 липня 2021р закінчився мораторій на купівлю-продаж земельних ділянок (паїв) та запрацював ринок землі сільськогосподарського призначення. Мораторій з'явився з прийняттям держави Земельного Кодексу України (ЗКУ) 2001 р. і це було тимчасовим заходом до прийняття чинного законодавство. Надалі його майже щороку продовжували. Хоча сам мораторій суперечив статтям 14 і 41 Конституції В Україні, в яких гарантується право власності на землю та право на приватну власність, він проіснував понад 20 років [33].

Формування системи раціонального використання земельних ресурсів в умовах різних форм власності на землю і розвитку складної структури системи господарювання обумовили необхідність трансформації соціально-правових і організаційно-економічних основ функціонування аграрного сектора в цілому.

У листопаді 2019 року було взято за основу, а 31 березня 2020 року загалом, Закон України № 552– IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення», який відміняв мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення. В тому числі, в Законі йдеться, що з 1 липня 2021 року право власності на землі сільськогосподарського призначення площею до 100 га можуть набувати лише громадяни України. Це обмеження не поширюється на землі, набуті громадянином у власність до 1 липня 2021 року, але загальна площа земель сільськогосподарського призначення, що перебувають у власності громадянина, не може перевищувати 10 тис. га. [11].

З 1 січня 2024 року така можливість буде доступна і для юридичних осіб, власниками яких є українці. Вони зможуть купити до 10 тис. га землі. Також, заборонено продаж земель державної та комунальної власності. Очікується, що Закон сприятиме значному розширенню інвестиційних можливостей в агросекторі, а також забезпечить повну реалізацію права приватної власності на землю сільськогосподарського призначення громадян України. [11].

З прийняттям цих законодавчих актів, вперше за роки незалежності України, у громадян з'явилося право безпосередньо між собою укладати цивільно-правову угоду, а саме, договір купівлі-продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Безготівковий розрахунок за цими угодами і підтвердження джерела знаходження коштів, достатньо знижують ризик використання тіньових схем у процесі купівлі земель.

Можливість передавання у заставу є у кожного власника земель сільськогосподарського призначення.

Світовий досвід відкриття земельного ринку в передових країнах, свідчить про те що, земля, має чи не найвищий інвестиційний потенціал зростання. Продовж п'яти наступних років, прогнозується зростання вартості гектара сільськогосподарської землі [34].

Ринок землі потребує вливання капіталу, щоб він міг функціонувати. Капітал може бути отриманий з кількох джерел. Корпоративний інвестор, зазвичай, може отримати доступ до коштів або кредиту для фінансових придбань. Громадам або окремим особам може бути важко придбати заставу, під яку можна позичити кошти для фінансування купівлі землі і, таким чином, вийти на ринок землі.

Для створення соціально-орієнтованого ринку земель і покращення якості життя пересічних громадян земля повинна бути активом, який можна заставити, відчужувати для вивільнення коштів на подальший розвиток інших поточних активів або для підтримки інвестицій у бізнес чи інше підприємство. Все це стимулює економіку для подальшого зростання.

Одним із найважливіших чинників, які визначають стабільність національної економіки є розвиток і формування дієвого ринку землі.

Ефективний ринок землі може створити більш сприятливі умови всередині країни, що в поєднанні з іншими економічними та соціальними факторами, мають сприяти покращенню життєвих умов громадян.

3.2. Основні цілі формування, розвитку та регулювання ринку земель.

Головною метою формування, розвитку та регулювання ринку земель є забезпечення державного розвитку безпеки країни й сталого розвитку системи національної економіки, визначення комплексу стратегій, реалізація яких передбачає застосування державою та усіма учасниками ринку ефективних та зважених форм та методів впливу; збереження та покращення характеристик земельних ресурсів, а також забезпечення їх максимально-ефективного використання.

На даний час є перелік проблем з яким зіткнулась держава і її громадяни, як і до, так і після відкриття ринку землі.

- недоступність землі для малих форм господарювання, зокрема для фермерів. Банківське кредитування існує, але поточна ставка, значна вище ніж в країнах Євросоюзу, і становить близько 12% річних;

- складність процедури нотаріального оформлення;
- невелика роль громад. Багато прикладів, коли земля знаходиться в громаді, але належить державі;
- рейдерство;
- земельні неформальні монополії руйнують ринок оренди землі.

Основними стратегічними цілями формування, розвитку та регулювання ринку земель є:

1. Забезпечення прозорості та ефективності ринку. Відсутність публічного доступу до інформації про земельні ділянки та території, обмежена регулярна звітність ускладнюють виконання положень Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» від 01.07.2021 № 552-IX.

2. Надання об'єднаним громадам земельні ресурси та інструменти для місцевого самоврядування. Органи місцевого самоврядування повинні мати можливість управляти громадською землею, захищати екологічно чутливі території, видавати та запроваджувати плани землекористування та прозоро здійснювати землевпорядну роботу.

3. Забезпечення справедливих результатів на ринку землі шляхом полегшення доступу до кредитів та адаптації державної підтримки малих фермерських господарств. Підтримка села має реалізуватись шляхом доступу до фінансових ресурсів та диверсифікацію податкових ризиків. Повинні бути адекватні процентні ставки по кредиту

4. Забезпечення принципу верховенства права та повага до прав приватної власності. Усі люди та у станови підпорядковані ті підзвітні закону, який справедливо застосовується та виконується. Усі учасники ринку зобов'язані діяти прозоро, передбачуване та зрозуміло, а також відповідально управляти та публікувати інформацію щодо діяльності на ринку.

Розвиток заохочується таким чином, щоб він відповідав потребам сьогодення без шкоди для майбутніх поколінь.

5. Відповідність до Національної економічної Стратегії, яка розроблена до 2030 року (NES2030) [35]. Цілі цієї Стратегії:

- управління системами моніторингу, дерегуляції земельних відносин;
- цифровізації земельних адміністративних послуг;
- децентралізація управління земельними ресурсами;
- полегшення доступу до кредитів;
- детінізація земельних відносин;
- розвиток національної інфраструктури геоданих.

Реалізація цієї Стратегії здійснюється на засадах партнерства, координації та узгодження діяльності всіх органів і профільних міністерств, що забезпечують її впровадження.

Все перераховане вище повинно бути направлено на раціонального використання земельних ресурсів, їх охорони, захисту та спрямування на реалізацію політики держави щодо забезпечення сталого розвитку землекористування.

3.3. Шляхи забезпечення соціально-орієнтованого ринку земель в умовах сучасних реалій.

В сучасних умовах трансформаційних змін стратегічним курсом України є поєднання механізмів ринкового саморегулювання та державного регулювання, яке в своїй основі базується на засадах соціально-орієнтованої економіки. Така модель економіки орієнтована на людину з її потребами та інтересами, відносинами з іншими членами суспільства під час виробництва, розподілу, обміну та споживання. Водночас соціальна спрямованість передбачає забезпечення високопродуктивного управління економікою, що формує приватну ініціативу та конкуренцію. Векторами формування соціально-орієнтованої економіки в Україні, в рамках яких ключовим орієнтиром є впровадження в країні європейських стандартів життя та її досягнення панівного становища у світі. Економічною платформою

становлення та розвитку соціально - орієнтованої економіки визначено: забезпечення економічної свободи: наявність різних видів бізнесу: розвиток конкуренції: формування вільного механізму ціноутворення; створення ринкової та соціальної інфраструктури; формування моделі відкритої економіки.

Саме тому, відкриття ринку землі в Україні є невід'ємною складовою становлення соціально-орієнтованої економіки. Забезпечення права приватної власності є одним із основоположних факторів переходу до ринкової економіки. Дія мораторію на продаж сільськогосподарських земель в минулому не давав реалізувати становлення повноцінного економічного ладу і завершення земельної реформи. Права громадян на вільне розпорядження своєю власністю (в даному випадку сільськогосподарськими землями) повністю не реалізовувалось.

Для раціоналізації землекористування та кредитування землевласників відкриття земельного ринку посилило і примножило продуктивну потужність землі, а також зростання ціни на неї.

Необхідністю запровадження повноцінного ринку земель зумовлена реаліями сьогодення. Для економічного зростання потрібно залучення іноземних та внутрішніх інвестицій у сільське господарство.

Ринок землі зміг повноцінно пропрацювати 7 місяців. 24 лютого 2022 року Російська Федерація почала повномасштабний воєнне вторгнення на всю територію України. Війна торкнулася кожного сектору життя українців.

Ринок землі не став виключенням. Здійснення операцій з землею стало неможливим по причині закриття доступу до Державного земельного кадастру та Реєстру речових прав на нерухомість, запроваджено заборони на проведення торгів щодо земель сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, формування земельних ділянок, безоплатну передачу тощо.

7 квітня 2022 року набув чинності Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для

забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану" № 2145-ІХ. Його основне завдання – спростити процедуру набуття права користування землею в умовах воєнного стану для забезпечення продовольчої безпеки країни [36].

Тобто, укладання договору оренди землі без проведення земельних торгів та попередньої процедури формування ділянки створило новий механізм оренди земель сільськогосподарського призначення будь-якої форми власності шляхом. Для формування земельної ділянки достатньо технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель. Звертатися для унесення відомостей до Державного земельного кадастру та присвоєнні кадастрового номера немає потреби.

Для державної реєстрації таких договорів оренди звертаються до районних військових адміністрацій за заявою орендодавця у новоствореній Книзі державної реєстрації землеволодінь і землекористувань в умовах воєнного стану.

Запропонований державою вище механізм повною мірою відповідає вимогам воєнного часу. Зараз в край важливо, підтримувати забезпечення продовольчої безпеки нашої країни шляхом спрощення отримання прав користування сільськогосподарською землею.

З травня місяця почалося часткове відновлення доступу до державних реєстрів. Ринок землі став поступово оживати. Ціни на сільськогосподарську землю залишилися на довоєнному рівні, крім тих території які є окупованими.

Ринок землі є, він працює і обумовлений об'єктивними потребами громадян і бізнесу.

Зараз ціна на землю не відображає загальної картини земельного ринку через багато факторів. Одним із них є, близькість чи віддаленість фронту. Активно змінюється попит та пропозиція. Це також можна пов'язати і з збільшенням ризиків, пов'язаних зі станом земельної ділянки (території близькі до лінії фронту або звільненні від окупації).

Війна не дає змоги адекватно визначити ціну на землю, із-за цього формується досить викривлений попит на землю.

В той же час, земля виявилась досить стійким активом, попре воєнний стан і погані прогнози щодо стану української економіки. Землю не можливо знищити під час війни(виняток, землі під окупацією, які не можна використовувати); стабільність активу, який навіть при падінні економіки в умовах війни зменшився у вартості на 5 % (у валюті).

Набув чинності Закон України № 2698-IX від 19 листопада 2022 року «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель». Зокрема, цим Законом поновлюються:

- державна реєстрація прав оренди на землю сільськогосподарського призначення;
- проведення земельних торгів на право користування землями сільськогосподарського призначення державної власності та комунальної власності;
- безоплатна приватизація земельних ділянок, на яких розташовані будівлі, споруди, що перебувають у приватній власності, а також земельних ділянок, які передані громадянам у користування до набрання чинності Земельним кодексом України;
- надання в оренду земель сільськогосподарського призначення на строк більше одного року, крім випадків зупинення ведення державного земельного кадастру на території України [37].

Таким чином, ринок попри умови воєнного стану поступово відновлюється, впроваджені обмеження державою послаблюються. На даний час багато факторів впливає на ціну земельної ділянки на ринку. Власники сільськогосподарської землі воліють трохи притримати цей актив, оскільки після перемоги України вартість значно виросте.

У зв'язку з чим можна зробити висновок, що ринок землі в Україні ще тільки на початковому етапі свого функціонування, але саме сьогодні він має сприяти ефективному використанню земельного фонду, бути гарантом продовольчої безпеки країни, сприяти формуванню раціонального землекористування, та відповідати економічним і соціальним орієнтирам сьогодення.

Висновки до розділу 3

1. Реалізація створення соціально-орієнтованого ринку земель і покращення якості життя пересічних громадян відбувається через, те що земля повинна бути активом, який можна заставити, відчужувати для вивільнення коштів на подальший розвиток інших поточних активів або для підтримки інвестицій у бізнес чи інше підприємство. Все це стимулює економіку для подальшого зростання.

Одним із найважливіших чинників, які визначають стабільність національної економіки є розвиток і формування дієвого ринку землі.

Ефективний ринок землі може створити більш сприятливі умови всередині країни, що в поєднанні з іншими економічними та соціальними факторами, мають сприяти покращенню життєвих умов громадян.

2. Головною метою формування, розвитку та регулювання ринку земель є забезпечення безпеки розвитку держави та сталого розвитку національної економіки, визначення комплексу стратегій, реалізація яких передбачає застосування державою та усіма учасниками ринку ефективних та зважених форм та методів впливу; збереження та покращення характеристик земельних ресурсів, а також забезпечення їх максимально-ефективного використання.

3. Векторами формування соціально - орієнтованої економіки в Україні, в рамках яких ключовим орієнтиром є впровадження в країні європейських стандартів життя та її досягнення панівного становища у світі.

Економічною платформою становлення та розвитку соціально - орієнтованої економіки визначено: забезпечення економічної свободи: наявність різних видів бізнесу: розвиток конкуренції: формування вільного механізму ціноутворення; створення ринкової та соціальної інфраструктури; формування моделі відкритої економіки.

Саме тому, відкриття ринку землі в Україні є невід'ємною складовою становлення соціально-орієнтованої економіки. Забезпечення права приватної власності є одним із основоположних факторів переходу до ринкової економіки.

РОЗДІЛ 4. ОХОРОНА ПРАЦІ В ПРОФЕСІЙНІЙ ДІЯЛЬНОСТІ

Охорона праці - це система правових, соціально-економічних, організаційно-технічних, санітарно-гігієнічних і лікувально-профілактичних заходів та засобів, спрямованих на збереження життя, здоров'я і працездатності людини у процесі трудової діяльності [38].

Управління охороною праці на підприємстві – це сукупність дій службових осіб, що здійснюються для поліпшення стану охорони праці або підтримання його на певному рівні відповідно до заданих вимог.

Рівень безпеки будь-яких робіт у суспільному виробництві значною мірою залежить від рівня правової захищеності цих суб'єктів, тобто від якості та повноти виконання відповідних вимог законів та інших нормативних актів.

Для вирішення існуючих проблем у сфері охорони праці необхідна ефективна взаємодія всіх органів державної влади та громадськості, а також реалізація відповідних програм на загальнодержавному та місцевому рівнях, спрямованих на кардинальне поліпшення умов та охорони праці.

Реалізація цих програм дозволить розробити та запровадити науково обґрунтовану державну систему нагляду, освіти, методології та контролю діяльності в галузі охорони праці; адаптувати законодавчу базу з охорони праці до вимог директив Європейського Союзу; вирішити проблему науково-методичного та інформаційного забезпечення з питань охорони праці на загальнодержавному, регіональному та багато інших рівнях, що дозволить реалізувати комплексне вирішення питань охорони праці, забезпечуючи пріоритет життя і здоров'я працівників над результатами продуктивної діяльності, створення безпечних і здорових умов праці на підприємствах і в організаціях усіх форм власності [39].

Охорона праці на землевпорядних підприємствах ґрунтується на основних законодавчих актах про охорону праці та державних нормативних актах з охорони праці.

Незалежно від форм власності підприємства, на нього поширюються основні законодавчі акти з охорони праці, а це – Конституція України, Закон України про охорону праці, Кодекс законів про охорону праці, Закон про пожежну безпеку та інші. Всі державні нормативно-правові акти з охорони праці, являють собою не лише стандарти, норми і положення, а й інструктажі та інші документи, які представлені в єдиному реєстрі.

Відповідно до Закону "Про охорону праці" державне управління охороною праці в Україні здійснюють:

- Кабінет Міністрів України;
- Державний департамент промислової безпеки, охорони праці та гірничого нагляду (Держгірпромнагляд);
- на галузевому рівні – міністерства та інші центральні органи державної виконавчої влади;
- на регіональному рівні – місцева державна адміністрація й органи місцевого самоврядування [40].

До компетенції найвищого центрального органу виконавчої влади – Кабінету Міністрів України – віднесені питання реалізації державної політики в галузі охорони праці, визначеної законодавством, затвердження національної програми поліпшення стану безпеки, гігієни праці і виробничого середовища, організації діяльності функціональних і галузевих міністерств, відомств у цьому напрямку, визначення порядку створення і використання фондів охорони праці всіх рівнів.

Міністерства та інші центральні органи виконавчої влади проводять єдину науково-технічну політику з охорони праці на підприємствах, в установах, організаціях, що належать до сфери їхнього управління; розробляють і реалізують комплексні заходи щодо поліпшення безпеки, гігієни праці та виробничого середовища у відповідній галузі; здійснюють методичне керівництво діяльністю підприємств галузі з питань охорони праці; організовують навчання та перевірку знань з цих питань керівних працівників і спеціалістів; укладають з відповідними галузевими

профспілками угоди про здійснення заходів, спрямованих на поліпшення умов і безпеки праці.

Обласні, міські, районні державні адміністрації та органи місцевого самоврядування теж повинні брати активну участь у вирішенні завдань охорони праці, забезпечуючи реалізацію державної політики з цих питань у межах відповідної території та виконуючи інші свої повноваження щодо: формування, затвердження і організації виконання регіональних програм, заходів з питань безпеки, гігієни праці і виробничого середовища; створення регіональних фондів охорони праці; здійснення контролю за дотриманням нормативно-правових актів про охорону праці, і насамперед власниками (керівниками) малих підприємств, фермерських господарств, фірм, іншими суб'єктами підприємницької діяльності, що зареєстровані уповноваженими місцевими органами виконавчої влади і не належать до сфери управління певного міністерства, відомства чи об'єднання підприємств.

Головною ланкою в системі управління охороною праці (СУОП), безумовно, було і залишається підприємство. СУОП повинно забезпечити запровадження чіткого механізму профілактичної роботи на місцях, визначати обов'язки суб'єктів трудових відносин (роботодавця і працівника), а також керівних працівників і спеціалістів підприємства щодо створення безпечних і нешкідливих умов праці, усунення причин виробничого травматизму і профзахворювань, встановлювала їх відповідальність за порушення законодавства про охорону праці.

Передбачено вимоги щодо співробітництва працівників з власником (і навпаки) у справі поліпшення охорони праці та усунення наявних недоліків. Власникові немає потреби очікувати розроблення будь-яких положень або методичних коментарів щодо створення СУОП на підприємстві, а треба видати необхідні накази, створити відповідні служби, призначити відповідальних осіб за вирішення конкретних питань охорони праці, затвердити посадові інструкції, і встановити контроль за функціонуванням СУОП.

Якщо цього не зроблено, власник (керівник підприємства) залишає тільки за собою відповідальність за можливі порушення законодавства та їх наслідки.

Управління охороною праці на підприємстві здійснюють:

- власник (керівник) підприємства;
- служба охорони праці;
- керівники всіх рівнів у підпорядкованих ним підрозділах.

У підготовці, прийнятті і реалізації управлінських рішень беруть участь усі службові особи підприємства.

В управлінні охороною праці беруть участь також працівники, профспілки, уповноважений і комісія з охорони праці підприємства, фонд соціального страхування від нещасних випадків.

На невеликих власних підприємствах всю роботу по управлінню охороною праці повинен здійснювати сам власник підприємств.

Обов'язки, права та відповідальність посадових осіб за виконання покладених на них функцій з питань охорони праці передбачаються в посадових обов'язках.

Згідно з Законом "Про охорону праці" роботодавець зобов'язаний створювати у кожному структурному підрозділі та на робочому місці умови праці відповідно до вимог нормативних актів, а також забезпечувати дотримання прав працівників, гарантованих законодавством про охорону праці.

Обов'язки роботодавця з метою забезпечення функціонування СУОП на підприємстві зазначені в Рис. 4.1.

Головним принципом державної політики в галузі охорони праці є пріоритет життя і здоров'я працюючих по відношенню до результатів виробничої діяльності підприємства, установи, організації. Положення статті 4 Закону України «Про охорону праці» (далі Закону), що проголошує цей принцип, не є загальним політичним гаслом, хоча правильне розставлення

пріоритетів, визначення людини та її інтересів центром уваги всіх державних інститутів само по собі має велике значення [41].

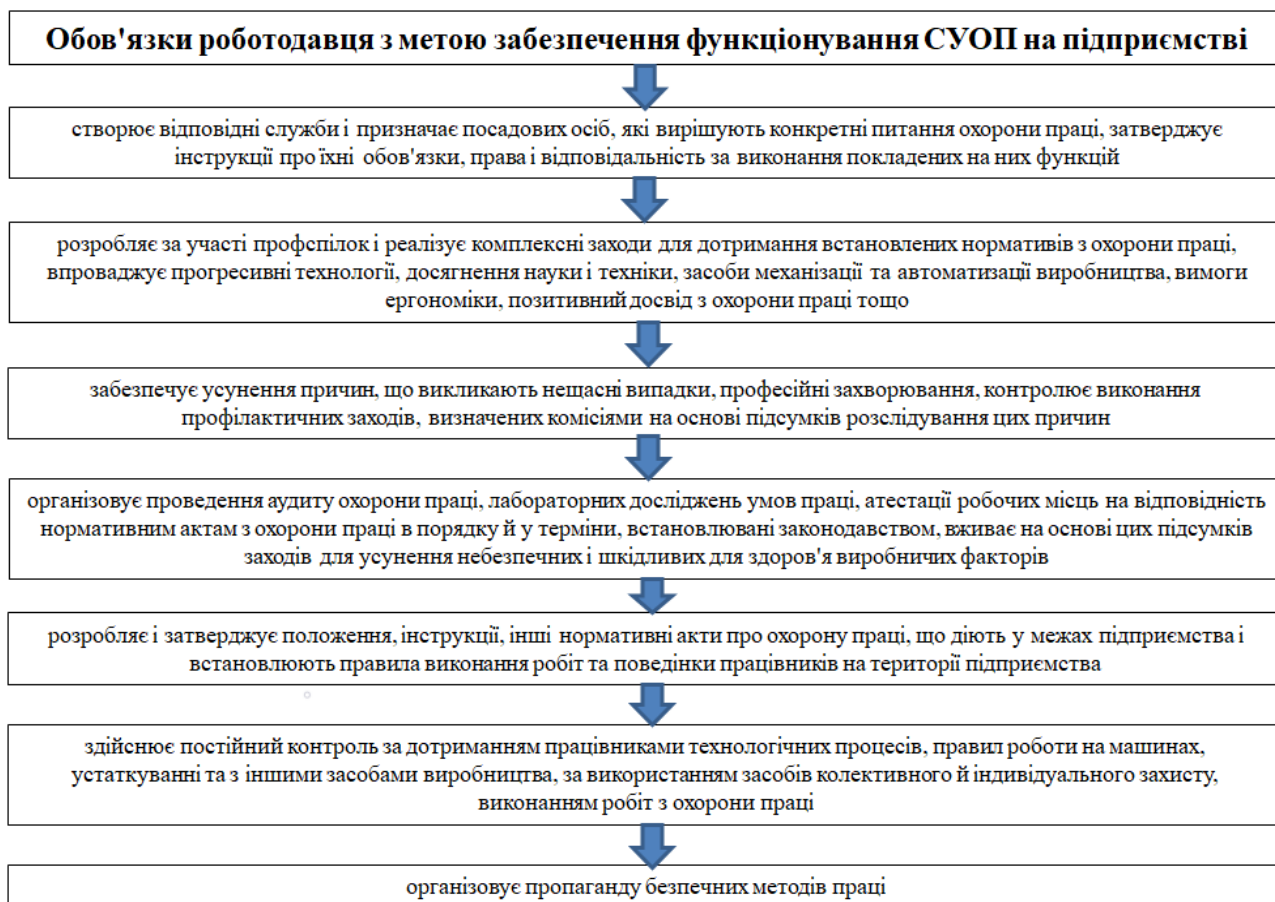


Рисунок 4.1. Обов'язки роботодавця з метою забезпечення функціонування СУОП на підприємстві.

Джерело: сформовано автором

Згідно Закону «Про охорону праці» працівник – це особа, яка працює на підприємстві, в організації, установі та виконує обов'язки або функції згідно з трудовим договором (контрактом). Гарантії його прав на охорону праці починаються вже з моменту обговорення та укладання трудової угоди, оскільки згідно ст. 5 Закону умови трудового договору не можуть містити положень, що суперечать законам та іншим НПАОП.

Під час укладання трудового договору роботодавець повинен проінформувати працівника під розписку про умови праці та про наявність

на його робочому місці небезпечних і шкідливих виробничих факторів, які ще не усунуто, можливі наслідки їх впливу на здоров'я та про права працівника на пільги і компенсації за роботу в таких умовах.

Під час прийому працівника на роботу відбувається обов'язкове страхування його роботодавцем від нещасних випадків і професійних захворювань. Вище було зазначено, що для такого страхування не потрібно згоди або заяви працівника. У разі ушкодження здоров'я чи в разі моральної шкоди, заподіяної працівникові, він має право на відшкодування шкоди.

Конституційне право працівників на охорону їхнього здоров'я та життя під час професійної діяльності, на безпечні та здорові умови праці забезпечують відповідні органи державної влади, які регулюють взаємовідносини роботодавця та працівника з питань безпеки, гігієни праці та виробничого середовища і встановлюють єдиний порядок організації охорони праці в Україні.

Працівник має право відмовитись від дорученої роботи, якщо виникла виробнича ситуація, небезпечна для його життя чи здоров'я чи інших осіб та навколишнього середовища. Факт наявності такої небезпечної ситуації підтверджує комісія у складі спеціалістів охорони праці та представників профспілки (уповноважених трудового колективу), а в разі виникнення конфлікту – відповідний орган державного нагляду за охороною праці за участю представника профспілки. За період невиконання своїх обов'язків з цієї причини за працівником зберігають середню заробітну плату.

Працівник має право розірвати трудовий договір за власним бажанням, якщо роботодавець порушує вимоги законодавства з охорони праці та не виконує колективного договору з питань охорони праці. У разі такого звільнення працівникові надають певні соціальні гарантії: йому виплачують вихідну допомогу в розмірі не менше тримісячної заробітної плати, а також його статус прирівнюють до статусу працівника, якого звільнили через скорочення штатів працівників на об'єкті господарювання. Працівники

мають право на переведення на легшу роботу відповідно до медичного висновку.

За працівником зберігають місце праці, якщо функціонування об'єкта господарювання чи його структурного підрозділу призупинене органом державного нагляду за охороною праці.

Забороняється застосування праці жінок на важких роботах і на роботах із шкідливими або небезпечними умовами праці, на підземних роботах, крім деяких підземних робіт (нефізичних робіт або робіт із санітарного та побутового обслуговування), а також залучення жінок до підіймання і переміщення речей, маса яких перевищує встановлені граничні норми. Перелік важких робіт та граничні норми підіймання і переміщення речей встановлює МОЗ України за погодженням з Держгірпромнаглядом. Окремі права на охорону праці мають вагітні жінки та жінки, які доглядають дітей до трьох років: їх не можна залучати до роботи в нічний час, до надурочних робіт та робіт у вихідні дні, а також направляти у відрядження. Граничні норми підіймання і переміщення важких речей для жінок МОЗ України визначило такими: 10 кг до двох разів на годину у випадку чергування з іншою роботою, 7 кг протягом повної робочої зміни. Забороняється застосовувати працю неповнолітніх (осіб віком до 18 років) на важких роботах і на роботах із шкідливими і небезпечними умовами праці, а також на підземних роботах [42].

Забороняється залучати неповнолітніх до підіймання та переміщення предметів, маса яких перевищує встановлені для них норми. При тривалих пологах максимальна норма для п'ятнадцятирічних - 8,4 кг, шістнадцятирічних - 11,2 кг, сімнадцятирічних - 12,6 кг. Для дівчат ці ставки знижені вдвічі. Неповнолітні приймаються на роботу після попереднього медичного огляду і підлягають обов'язковому медичному огляду до досягнення 21 року. Забороняється залучати неповнолітніх до роботи в нічний, надурочний час та у вихідні дні.

Роботодавець зобов'язаний організувати навчання, перекваліфікацію і працевлаштування інвалідів відповідно до медичного висновку, встановити неповний робочий день або неповний робочий тиждень, а також пільгові умови праці на їхнє прохання. Не можна залучати інвалідів до надурочних робіт та робіт у нічний час без їхньої згоди. Підприємства, які використовують працю інвалідів, зобов'язані створювати умови праці з урахуванням рекомендацій медико-соціальних експертних комісій відповідно до індивідуальних програм реабілітації інвалідів. Експертизу тривалості або стійкості втрати працездатності здійснюють медико-соціальні експертні комісії.

Задача організації охорони праці на підприємстві в реалізації конституційних прав працівників на охорону їх життя і здоров'я у процесі трудової діяльності, забезпечення належних, безпечних і здорових умов виробничого середовища, запровадження санітарно-гігієнічних, технічних та профілактичних заходів та засобів щодо збереження працездатності та здоров'я людини у процесі її трудової діяльності.

ВИСНОВКИ

Проведене дослідження узагальнює теоретико-методичні та практичні аспекти, що забезпечують розв'язання наукової проблеми щодо обґрунтування формування соціально-орієнтованого ринку земель в умовах сучасних реалій.

Отримані результати дозволили зробити висновки і пропозиції теоретико-методичного та прикладного характеру, спрямовані на розвиток соціальної економіки на тлі відкриття ринку землі, а також на досягнення ефективності сільськогосподарського землекористування.

1. Дослідження щодо основного поняття змісту ринку земель показує, що забезпечення ефективного та прозорого управління земельними ресурсами реалізується через конституційні права громадян на вільне розпорядження своєю власністю (землею); формуванням дієвих територіальних громад шляхом передачі в їх розпорядження сільськогосподарських земель державної власності як основного засобу виробництва та економічного розвитку територій.

Рівні права та обов'язки для всіх учасників ринку повинні бути його основою. Забезпечення реалізації принципу ефективного землекористування; формування екологічного ставлення до землі з метою збереження та підвищення родючості ґрунту та доступу до землі тих користувачів, які здатні ефективно господарювати та підтримувати ринок, виробляючи необхідну сільськогосподарську продукцію – все це основні завдання які є фундаментом для становлення ринку земель в країні.

2. Практична реалізація обґрунтованих завдань земельного ринку можлива через інструменти державного регулювання земель. Рівність в правах і можливостях усіх учасників ринку. Також дуже важливою буде державна політика щодо підтримки малих фермерів у їхніх зусиллях отримати землю, якою вони користуються. Забезпечення ефективної правової земельної системи в державі, права власності на земельні ділянки повинні

бути однозначними, безпечними та відчужуваними. Цей фактор сприятиме в цілому розвитку національної економіки.

3. Установлено, що основними елементами економічних відносин з приводу використання землі та отримання на ній економічних результатів є земельна власність і рентні відносини. Ці елементи формують аграрний устрій в країні.

В умовах ринкової економіки земля є об'єктом купівлі-продажу, тобто має свою ціну. Земля – не продукт праці, а продукт природи. тому ціна ґрунтується не доходи, а не на вартості, який вона приносить. Цей дохід є рентою. Доходом від землі як фактора виробництва, є земельна рента. Земельна рента є економічною формою реалізації власності на землю. І тільки, з відкриттям ринку землі ці елементи повноцінно стали використовуються.

4. Визначено, що одним із найважливіших чинників, які визначають стабільність національної економіки є розвиток і формування дієвого ринку землі. Шляхом надання реальної оцінки сучасного стану ринку земель є вкрай важливим для доцільного і раціонального використання сільськогосподарських земель, для становлення конкурентоспроможної економіки в перспективі та забезпечення продовольчої безпеки країни.

У зв'язку з російсько-українською війною українським землям нанесено непоправні збитки. Руйнування родючого верхнього шару ґрунту, який формувався століттями, відбувається внаслідок вибухів ракет, різних типів артилерійських снарядів, фугасних авіаційних бомб, транспортних засобів, безпілотних літальних апаратів, різних видів снарядів тощо. Ґрунти втрачають свою родючість через зміну їх фізичних, хімічних і фізико-хімічних властивостей. Зрозуміло, що на таких ґрунтах тривалий час неможливо буде нічого виростити.

Враховуючи серйозність і небезпеку ситуації, що склалася, вже розробляються засоби та механізми, впровадження яких дозволить мінімізувати наслідки військових дій у найближчі роки.

Але попри військові дії на території нашої держави, землі сільськогосподарського призначення, є привабливими для інвестицій, так як в цей час виявились стабільним активом в зрівнянні з іншими активами. І ринок землі працює, особливо в західних та центральних областях.

5. Вивчення особливостей досвіду інших країн щодо відкриття ринку землі є обов'язковим для запровадження розвитку успішного ринку земель, та для уникнення помилок з якими зштовхнулись інші держави. Дослідження та оцінка світового досвіду, можна зробити висновок, що там де держава має якісні правові інститути щодо використання земельних ресурсів, а також здійснює якісну і системну підтримку захисту прав власності, і захисту прав фермерів, чітко регулює ринок і захищає конкуренцію, можливий повноцінний розвиток ринку землі, забезпечення продовольчої безпеки і ефективний розвиток агропромислового сектору.

6. Забезпечення та врахування інтересів усіх соціальних груп населення через формування соціально-орієнтованого ринку земель. Його суть полягає в досягненні економічного зростання шляхом підпорядкування економіки завданням соціального розвитку суспільства. Важливо забезпечити зростання доходів і рівня життя населення, розширення споживчих запитів. Все це призводить до зникнення монополізму, посилення конкуренції виробників та інших форм господарювання. Разом з тим, в умовах соціально-орієнтованого ринку землі важливу роль у розвитку сільського господарства та агропромислового виробництва починають відігравати такі соціальні фактори, як сприятливі умови праці, розвинена система стимулювання праці та механізми її оплати, соціальні гарантії та соціальна захищеність.

7. Встановлено, що основними ключовими цілями формування, розвитку та регулювання ринку земель є забезпечення безпеки розвитку держави та сталого розвитку національної економіки, визначення комплексу стратегій, реалізація яких передбачає застосування державою та усіма учасниками ринку ефективних та зважених форм та методів впливу;

збереження та покращення характеристик земельних ресурсів, а також забезпечення їх максимально-ефективного використання.

8. Визначено, що векторами формування соціально - орієнтованої економіки в Україні, в рамках яких ключовим орієнтиром є впровадження в країні європейських стандартів життя та її досягнення панівного становища у світі. Економічною платформою становлення та розвитку соціально - орієнтованої економіки визначено: забезпечення економічної свободи: наявність різних видів бізнесу: розвиток конкуренції: формування вільного механізму ціноутворення; створення ринкової та соціальної інфраструктури; формування моделі відкритої економіки.

Виконання вищевказаних завдань забезпечить стійке управління ринком землі в Україні, як невід'ємною складовою становлення соціально-орієнтованої економіки. Забезпечення права приватної власності є одним із основоположних факторів переходу до ринкової економіки.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Земельна реформа. URL: <https://www.kmu.gov.ua/diyalnist/reformi/ekonomichne-zrostannya/zemelna-reforma> (дата відвідування 28.01.2022).
2. Формування та розвиток ринку земель. URL: <https://www.adm-pl.gov.ua/page/formuvannya-ta-rozvitok-rinku-zemel-1> (дата відвідування 28.01.2022).
3. Чигрин О.Ю., Івахненко О.М. Реформування ринку землі:аналіз тенденцій на Україні та Європейський досвід. URL: https://essuir.sumdu.edu.ua/bitstream-download/123456789/68401/1/Chyhryn_reformuvannia_rynku_zemli.pdf;jsessionid (дата відвідування 28.01.2022).
4. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#n608> (дата відвідування 28.01.2022).
5. Третяк А.М., Третяк В.М. Теоретичні засади розвитку сучасної системи землекористування в Україні. Агросвіт. 2021. № 1-2. С. 3-11. URL: (дата відвідування 28.01.2022).
6. Ринок землі:які документи необхідні для підтвердження джерела коштів? URL: <https://minjust.gov.ua/m/rinok-zemli-yaki-dokumenti-neobhidni-dlya-pidtvverdjennya-djerela-pohodjennya-koshtiv> (дата відвідування 28.01.2022).
7. Закон України „Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності” від 11.09.03 р. №1160-IV URL: <https://tax.gov.ua/dlya-gromadskosti/dpa-i-gromadskist/normativno-pravova-baza-u-sferi/arhiv-normativno-pravova-baza/print-53368.html> (дата відвідування 28.01.2022).
8. Постанова Верховної ради Української РСР від 18.12.1990 р. № 563-XII URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/563-12#Text> (дата відвідування 28.01.2022).

9. Про форми власності на землю від 30.01.1992 р. № 2073-XII URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2073-12#Text> (дата відвідування 28.01.2022).
10. Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям. Указ Президента України від 08.08.1995 р. № 720/95 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/720/95#Text> (дата відвідування 28.01.2022).
11. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення. Закон України від 31.03.2020 р. № 552-IX URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text> (дата відвідування 28.01.2022).
12. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата відвідування 28.01.2022).
13. Закон України "Про Державний земельний кадастр" від 07.07.2011 р. № 3613-VI URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text> (дата відвідування 28.01.2022).
14. Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» від 31.03.2020 № 552-IX" від 07.07.2011 р. № 3613-VI URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text> (дата відвідування 28.01.2022).
15. Управління земельними ресурсами. /За редакцією професора А.М. Третяка. Навчальний посібник. – Вінниця: Нова Книга, 2006 – 360 с.
16. Рибалко, С. В. Економічний механізм формування ринку земельного капіталу / С. В. Рибалко // Науковий вісник Ужгородського університету : Серія: Економіка / Редкол.: В.П. Мікловда, М.І. Пітюлич, Н.М. Гапак. – Ужгород: Видавництво УжНУ «Говерла», 2011. – Спецвип. 33. Ч.3. – С. 176–179. – Бібліогр.: с. 179

17. Вірченко О. В. Інституційні особливості формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні / О. В. Вірченко. // Ефективна економіка. - 2013. - № 9
18. Майданюк Н. Суть та причини виникнення ренти. Земля як фактор виробництва URL: <http://iqholding.com.ua/print/articles/sut-ta-prichini-viniknennya-renti-zemlya-yak-faktor-virobnitstva> (дата відвідування 28.01.2022).
19. Земельна рента, її сутність, види і механізм утворення URL: https://pidru4niki.com/1115121239962/politekonomiya/zemelna_renta_sutnist_vid_i_mehanizm_utvorenniya (дата відвідування 28.01.2022).
20. Дисконтування URL: <https://www.pharmencyclopedia.com.ua/article/2504/diskontuvannya> (дата відвідування 28.01.2022).
21. Роль землеустрою в умовах сталого землекористування. Теоретичні, методичні та практичні аспекти сталого розвитку економіки України: колектив. монографія / за ред. д.е.н., професора, О.О. Непочатенко. – Умань: Видавець Сочінський М.М., 2020. – 224 с.
22. Визначено рейтинг країн-лідерів за рівнем розораності земель в світі URL: <https://superagronom.com/news/6385-viznachenno-reyting-krayin-lideriv-za-rivnem-rozoranosti-zemel-v-sviti> (дата відвідування 28.01.2022).
23. Ринок землі в Україні: як він працює в умовах мораторію URL: <https://ukraine.segodnya.ua/ua/ukraine/rynok-zemli-v-ukraine-kak-on-rabotaet-v-usloviyah-moratoriya-1199514.html> (дата відвідування 28.01.2022).
24. Ринок землі URL: <https://zuekc.com.ua/blog/rynok-zemli> (дата відвідування 28.01.2022).
25. Семеряк Ю.А., Мостка М.Г. Ринок землі в Україні: суть, завдання, функції. Науковий вісник НЛТУ України. 2010. № 20. С. 257—263.
26. Кузьменко Л. Г. Регулювання діяльності аеропортів: світовий досвід. Л. Г. Кузьменко. Актуальні проблеми міжнародних відносин. - 2014. - Вип. 121(2). - С. 209-226.

27. Досвід Німеччини в землекористуванні URL: <https://www.iogu.gov.ua/publikaciji/statti/dosvid-nimechchyny-v-zemlekorystuvanni/> (дата відвідування 28.01.2022).
28. Kuzmenko, L. (2021). Міжнародний досвід регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення. *Наукові записки НаУКМА. Економічні науки*, 6(1), 84–89. <https://doi.org/10.18523/2519-4739.2021.6.1.84-89> (дата відвідування 28.01.2022).
29. Височанська М. Я. Зарубіжний досвід використання земельних ресурсів. *Агросвіт*. 2015. № 15 р. С. 67–72.
30. Земельна реформа нових країн-членів ЄС – досвід Польщі URL: <https://agropolit.com/spetsproekty/254-zemelna-reforma-novih-krayin-chleniv-yes-dosvid-polschi> (дата відвідування 28.01.2022).
31. Ткач, Д. І., & Ткач, Д. К. (2019). Ринок землі в Угорщині – уроки для. *Вчені записки Університету «КРОК», ((3) 55)*, 41–47.
32. Осінська О.Б. Основні етапи формування соціально орієнтованого ринку як форми ринкової економіки. *Науковий вісник НЛТУ України*. 2009. Вип. 19.6. С. 214–220. URL: https://nv.nltu.edu.ua/Archive/2009/19_6/214_Osinska_19_6.pdf (дата відвідування 28.01.2022).
33. Конституція України від 28.06.1996. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text> (дата відвідування 28.01.2022).
34. Пришляк К. М. Світовий досвід формування ринку сільськогосподарських земель. *Наукові записки Національного університету «Острозька академія». Серія «Економіка» : науковий журнал. Острог : Вид-во НаУОА, березень 2019. № 12(40). С. 16–23.*
35. Постанова КМУ «Про внесення змін до Національної економічної стратегії на період до 2030 року» від 10.03.2021 р. № 202 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/202-2021-%D0%BF#Text> (дата відвідування 28.01.2022).

36. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» від 24.03.2022 № 2145-IX URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20#Text> (дата відвідування 28.01.2022).
37. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель» від 19.11.2022 № 2698-IX URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2698-20#Text> (дата відвідування 28.01.2022).
38. Про охорону праці: Закон України від 14.10.1992 р. № 2694-XII: станом на 19 серп. 2022 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2694-12#Text> (дата відвідування 28.01.2022).
39. Бурик З.М. Обслуговуюча кооперація сільських територій: досвід політики держав ЄС. Інвестиції: практика та досвід. № 7. 2019. С. 96—102. URL: http://www.investplan.com.ua/pdf/7_2019/18.pdf (дата відвідування 28.01.2022).
40. Кодекс законів про працю України: Кодекс України від 10.12.1971 р. № 322-VIII: станом на 27 січ. 2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/322-08#Text> (дата відвідування 28.01.2022).
41. Основи законодавства України про охорону здоров'я: Закон України від 19.11.1992 р. № 2801-XII: станом на 27 жовт. 2022 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2801-12#Text> ((дата відвідування 28.01.2022).
42. Про загальнообов'язкове державне соціальне страхування: Закон України від 23.09.1999 р. № 1105-XIV: станом на 1 січ. 2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1105-14#Text> (дата відвідування 28.01.2022).

ДОДАТКИ

Додаток А

Таблиця 2.2. Основні підходи до створення ринку земель сіль господарського призначення в різних країнах світ.

Країна	Середня вартість 1 га землі, \$тис.	Плата за володіння землею, %, або податок під час продажу сплачує покупець, %	Обмеження щодо придбання земель
Естонія	5,0	Податок від продажу землі – 2 %	З 2011 р. знято будь-які обмеження щодо придбання аграрних активів. Іноземцям дозволили брати участь у купівлі землі за умови лише фермерського її використання, а також узаконили право зміни цільового статусу землі після 5 років її використання за прямим призначенн
Болгарія	4,6		Немає обмежень за розмірами площ в одні руки, одному підприємству. Придбати землю можуть громадяни Болгарії та ЄС, юридична або фізична особа, що перебуває понад 5 років на території країни, а також компанії, з якими держава уклала міжнародні договори.
Польща	10,3	Податок від продажу землі – 2–5 %; стягується з покупця	До травня 2016 р. було заборонено іноземцям купувати землю. Кількісне вираження площ на одну фізособу – 300 га орних земель. Ціни на землю держава не регулює. Максимальна площа ділянки у власності фізичної особи – 500 га. Фермер повинен мати профільну освіту і проживати саме в тій громаді.

Продовження таблиці 2.2.

Румунія	6,1	Податок від продажу землі – 3 %, постійна плата – 2 % від вартості угоди	Громадянам ЄС дозволено купівлю на умовах прямого цільового використання. Покупець повинен мати професійний досвід чи кваліфікацію управління агросектором. Максимальна площа для фізичних осіб – 100 га. Держава не регулює ціни на землю.
Хорватія	7	Податок від продажу землі – 5 %	Обмежень щодо орних земель немає. Закрито ринок для іноземців. Ціни на землю не регулюються.
Сербія	13		Іноземцям заборонено купувати землі. Для громадян країни встановлено межу при придбанні – мінімум 50 соток. Держава не регулює ціни на землю.
Австрія	42	Податок від продажу землі – 20 % вартості угоди, від купівлі – 3,5 % вартості угоди	Мінімальний термін оренди – 3 роки. Спадкоємцем земель може бути тільки одна дитина в сім'ї. У разі купівлі земель сільськогосподарського призначення іноземцями кожна угода перебуває під контролем влади, яка здійснює щорічні перевірки щодо використання землі за призначенням, що унеможлиблює купівлю землі іноземцями для використання не за призначенням
Велика Британія	31,4		Стати власником землі може будь-який житель Сполученого Королівства, ЄС, іноземний інвестор. Жодних обмежень щодо права власності для іноземних компаній чи фізичних осіб немає, крім Шотландії, де мінімальна ділянка – 0,3 га

Продовження таблиці 2.2

Франція	77,45		Іноземцям землю купувати дозволено, але є ліміт у грошовому вираженні – €38 млн. Виноградники заборонено продавати іноземним громадянам. Якщо ціна земельної ділянки збільшиться до 38 млн євро або предмет договору купівлі – виноградники, треба отримати дозвіл від SAFER. У разі купівлі земельної ділянки через громаду SAFER покупець звільняється від сплати податку. Інакше транзакції у разі придбання земельних ділянок обкладаються податками на інших підставах
Ірландія	39,3	Реєстраційний збір – 1–8 % вартості угоди. Для молодих фермерів – нульовий податок	Обмежень на купівлю землі для іноземців немає. Лише для юридичних осіб – нерезидентів ЄС є вимога одержання дозволу земельної комісії. Іноземці можуть звернутися в земельну комісію з проханням про дозвіл купівлі землі для ведення сільського господарства лише після 7 або більше років постійного проживання в країні, і комісія ухвалює відповідне рішення.
Іспанія	16,1	Податки: 0,3 % вартості землі, на передачу прав власності, 6–7 % вартості угоди	Мораторію на продаж орних угідь немає. Ціни не регулюються, немає обмежень щодо обсягів земельної ділянки
Німеччина	32,3	Податок не більше ніж 3,5 % вартості угоди	Будь-яких обмежень на землю немає. Колишні землевласники можуть придбати сільськогосподарські землі за пільговою вартістю, але за умови використання їх за призначенням протягом наступних 20 років.

Продовження таблиці 2.2.

Нідерланди	64	Податок від продажу землі – 6 % вартості угоди	Обмежень немає. Мінімальний строк оренди земельної ділянки – 6 років, фермерського господарства – 12 років. Орендар має пріоритетне право на придбання своєї ділянки у разі її виставлення на аукціон. Покупець може бути звільнений від сплати податку в разі зобов'язання протягом 10 років не змінювати призначення землі.
Швейцарія	70	Податок на володіння землею – не більше ніж 0,3 % ринкової вартості землі	Немає обмежень на право купівлі-продажу землі за умов громадянства ЄС, однієї з країн ЄС або наявності дозволу на проживання у Швейцарії. Покупець повинен управляти фермою самостійно, маючи відповідний досвід чи кваліфікацію. Максимальну площу ділянки регулюють місцеві органи в кожному кантоні. Вартість угоди не має перевищувати середньої вартості аналогічних ділянок за останні п'ять років на 15 %.

Джерело: [28]