



МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
Чорноморський національний університет  
імені Петра Могили

Факультет економічних наук  
Кафедра управління земельними ресурсами

**КОРНІЙЧУК МАКСИМ ОЛЕГОВИЧ**

УДК 332.3:502.35(477):339.9

**ЕКОЛОГО-ЕКОНОМІЧНІ ЗАСАДИ ВИКОРИСТАННЯ  
ЗЕМЕЛЬНИХ ЦІЇВ**

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

АВТОРЕФЕРАТ  
дипломної роботи на  
здобуття освітнього ступеня  
«Магістр»

Миколаїв 2020

Магістерською роботою є рукопис

Робота виконана на кафедрі управління земельними ресурсами в Чорноморському національному університеті імені Петра Могили Міністерства освіти і науки України

**Науковий керівник:** доктор економічних наук, доцент  
**Лазарєва Олена Володимирівна**  
Чорноморський національний  
університет ім. Петра Могили  
Міністерства освіти і науки України,  
доцент кафедри управління земельними  
ресурсами.

**Рецензент:** **Светайло Глеб Олександрович**  
директор ТОВ «Земельний кадастровий центр»

Захист відбудеться 20 лютого 2020 р. об 10.00 годині на засіданні ЕК в Чорноморському національному університеті імені Петра Могили Міністерства освіти і науки України за адресою: 54003, м. Миколаїв, вул. 1-а Воєнна, 2а, корпус 10-П.

З магістерською роботою можна ознайомитись у бібліотеці Чорноморського національного університету імені Петра Могили Міністерства освіти і науки України за адресою: 54003, м. Миколаїв, вул. 68 Десантників, 10, корпус 1.

## ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

**Актуальність теми дослідження.** За роки земельної реформи в системі сільськогосподарського землекористування визначились такі тенденції – відбувся перерозподіл сільськогосподарських угідь колективних сільськогосподарських підприємств між тими, хто обробляє землю та колгоспними пенсіонерами та іншими верствами населення – з одного боку і зниження ефективності землекористування, загострення екологічної кризи у землекористуванні – з іншого.

Поділ раніше суцільних масивів орних земель на земельні частки паї порушив цілісність ландшафтів, проігноровано екологічну складову. Відповідно зростає реальна потреба у наведенні порядку на землі шляхом проведення землеустрійних заходів.

Теоретико-методичні аспекти використання сільськогосподарських угідь у післяреформений період досліджувались широким колом вітчизняних вчених, таких як В.М. Будзяк, В.В. Горлачук, Ю.Г. Гуцуляк, Д.С. Добряк, Й.М. Дорош, О.В. Лазарева, А.Г. Мартин, Л.Я. Новаковський, А.М. Третяк, А.М. Шворак, М.А. Хвесик, В.В. Юрчишин і ін.

У своїх працях вони генерували свій досвід і знання щодо використання земель пореформеного періоду, хоча багато питань залишається дискусійними, досі не відпрацьована теорія і практика використання земельних паїв.

У цьому зв'язку є потреба викласти авторську позицію щодо розв'язання даної проблеми. В цьому і виражається практична значимість дослідження, його актуальність, що й зумовило вибір теми, формування цілей та завдань магістерського дослідження.

**Мета та завдання дослідження.** Метою дослідження є узагальнення та поглиблення теоретико-методичних засад і розробка практичних рекомендацій щодо використання земель післяреформеного періоду.

Для досягнення поставлених цілей необхідно вирішити такі завдання:

- проаналізувати причин, що гальмують процес економічного і соціального зростання в аграрному секторі економіки;
- удосконалити підходи щодо визначення розораності території і сільськогосподарських угідь;
- опрацювати методологічні підходи щодо проектування системи сівозмін і структури посівних площ у них, що забезпечують збереження і відтворення природної родючості ґрунтів;
- опрацювати методологічні підходи щодо оренди земельних паїв;
- обґрунтувати інноваційні підходи щодо визначення нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь;
- удосконалити практичні підходи щодо розвитку фермерських господарств на засадах оренди земельних паїв;
- розробити модель формування земельних та земельно-майнових комплексів.

**Об'єктом дослідження** є процес використання земельних паїв в умовах розвитку земельних відносин ринкового типу.

**Предметом дослідження** є сукупність теоретичних, методологічних і практичних положень щодо використання земельних паїв.

**Методи дослідження.** Вирішення завдань, поставлених у магістерському дослідженні, здійснювалось з допомогою таких методів: монографічного (при аналізі існуючих підходів до розв'язання поставлених завдань); абстрактно-логічного (при обґрунтуванні наукових положень); статистичного (при дослідженні тенденцій розвитку землекористувань); аналізу і синтезу (при визначенні передумов проведення земельної реформи та особливостей переходу сучасного землекористування на ринкові засади).

**Інформаційне забезпечення** базувалось на працях вітчизняних вчених, матеріалах Держгеокадастру, Державної служби статистики, власні спостереження за процесом проходження земельної реформи.

#### **Наукова новизна одержаних результатів.**

Результати наукового дослідження полягають у наступному:

вперше:

- запропоновано метод визначення розораності території і сільськогосподарських угідь, суть якого полягає в тому, що у розрахунок покладається не вся площа орних земель, а лише потенційно ерозійно небезпечна площа;
- розроблено структуру і зміст земельних і земельно-майнових комплексів як ознаку обнадійливих якісних зрушень у розвитку ефективної інвестиційної діяльності, надання інвестиційним процесам наукового та економічного обґрунтування, що дозволяє органам державної влади та органам місцевого самоврядування володіти реальними пропозиціями, а не «голими» ідеями освоєння об'єкта інвестицій;

удосконалено:

- інноваційні підходи щодо визначення нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь, які на відміну від існуючих враховують природно-кліматичні фактори, розмір землекористування, технології виробництва, характеристику ґрунтового покриву і рельєфу;
- практичні підходи щодо розвитку фермерських господарств на засадах оренди земельних паїв, які на відміну від існуючих вказують на необхідність диференційованого підходу до визначення їх мінімальних площ у залежності від природних зон;

набули подальшого розвитку:

- методологічні підходи щодо формування структури посівних площ у сівозмінах, що забезпечують збереження і відтворення природної родючості ґрунту;
- критерії і показники причин, що гальмують процес соціально-економічного зростання в аграрному секторі економіки, екологічну стабільність території, приросту валової доданої вартості, зростання інвестицій на охорону земель і ґрунтів.

**Практичне значення одержаних результатів** полягає в тому, що теоретичні положення, викладені у магістерській роботі, доведені до рівня конкретних рекомендацій і можуть бути використані органами державної влади та органами самоврядування у реальних справах щодо управління процесом використання і охорони земель у межах відповідних територій. Теоретичні положення, що містяться в роботі, можуть частково бути використані в курсі лекцій у студентів у рамках відповідної спеціальності і спеціалізації.

**Особистий внесок здобувача.** Автором самостійно сформульовані теоретичні положення щодо бачення розвитку земельних відносин в Україні, і зокрема на Миколаївщині, сформульовані методологічні підходи розвитку ринкового землекористування, які раніше не піднімались.

**Апробація результатів дослідження.** Основні результати дослідження обговорювались на Всеукраїнській науково-методичній конференції «Могилянські читання – 2019»: Досвід та тенденції розвитку суспільства в Україні: глобальний, національний та регіональний аспекти (11-16 листопада 2019 р.).

**Публікації матеріалів дослідження.** Основні результати магістерської роботи викладені у 1 науковій публікації.

**Обсяг і структура магістерської роботи.** Робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, бібліографічний список із 36 джерел. Загальний обсяг роботи 93 сторінки. В роботі міститься 16 таблиць.

## **ОСНОВНИЙ ЗМІСТ ДИПЛОМНОЇ РОБОТИ МАГІСТРА**

У вступі обґрунтовано актуальність теми дослідження, визначено мету, завдання, предмет та об'єкт дослідження, його методи та інформаційну базу, розкрито наукову новизну і практичне значення одержаних результатів.

У першому розділі «**Наукові засади оптимізації використання земельних паїв**» досліджено теоретичні аспекти раціонального використання земель у сільському господарстві, проаналізовано

порівняльний досвід грошової оцінки у світі і Україні, розкриті правові аспекти земельної реформи.

В роботі зроблено науковий підхід до визначення раціонального використання землі. Саме із системних позицій, щоб запропонувати власну ідеологію земельних відносин в умовах ринкової економіки.

Встановлено, що питання раціонального використання землі потрібно розглядати через призму системного еколого-економічного світогляду, а не окремо екологічні аспекти та економічну доцільність, що призвело до екологічної кризи у землекористуванні: ерозія, дефляція, дегуміфікація, забрудненість та інші негативи, які знижують ціну землі.

Встановлено, що ефективність використання землі потрібно визначати не за показниками виходу валової продукції рослинництва, чистого доходу, величин прибутку на одиницю площі сільськогосподарських угідь, ріллі, тощо, а на одиницю кадастрової площі сільгоспугідь чи ріллі, зокрема. Це забезпечить об'єктивність визначення рівня використання землі.

Досліджено, що у зарубіжних країнах, як і в Україні, земельну ділянку розглядають як невід'ємну складову цілого майнового комплексу, оцінюючи в сукупності з будівлями і спорудами. З переходом до ринкової економіки увага з економічної оцінки перемістилась на грошову оцінку. Але визначення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення на основі рентного доходу є несприятливою для сучасних умов, оскільки в її основу покладено матеріали економічної оцінки земель соціалістичного способу господарювання, які не адаптовані до умов ринкової економіки. Тому грошову оцінку землі потрібно визначити за показником величини чистого доходу з одиниці площі ріллі та терміну капіталізації, який складає в Україні 33 роки. За таким принципом оцінюється земля і в США.

Методи визначення ринкової ціни землі – метод порівняльної вартості, метод вартості, чистого доходу, метод фактичної вартості, які існують в Україні, є співставними з підходами, що сформувались у світовій оцінці, крім

Австралії, де оцінка проводиться лише виноградників за показниками стиглості, чистоти винограду, зрілості, смакових якостей, кольору і ін.

З'ясовано, що першочерговими правовими актами земельної реформи в Україні були Земельний кодекс України від 18 грудня 1990 року та постанова Верховної Ради України «Про земельну реформу». Зміст Земельного кодексу повністю розкривав питання розвитку ринкового землекористування. У процесі ходу земельної реформи було оновлено Земельний кодекс України, ухвалено цілу низку законодавчих актів і нормативних документів, які визначили практичне реформування земельних відносин і управління земельними ресурсами.

**У другому розділі «Аналіз і оцінка сучасного землекористування»** висвітлено архітектуру організації використання земель на засадах орендних відносин, здійснено аналіз організації територіально-просторового планування сільськогосподарського землекористування, досліджено методичні аспекти оцінки сільськогосподарського землекористування як передумови організації раціонального використання і охорони земель.

З'ясовано, що оренда землі – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької діяльності та інших видів діяльності.

Об'єктами оренди є земельні ділянки, що перебувають у власності громадян, юридичних осіб, комунальній або державній власності.

Орендодавцями землі є громадяни та юридичні особи, у власності яких перебувають земельні ділянки.

Встановлено, що держава, як інститут, повинна створити механізм надійного захисту суб'єктів господарювання на землі, всього населення. Але через нерішучість владних структур, численних чиновників, політиків, виробників, науковців у значній мірі загальмувало процес розвитку аграрного сектору економіки, в тому числі сільськогосподарського землекористування.



Визначено, що поки в Україні йде перерозподіл землі, поголів'я тварин знижується невпинними темпами. Так, на Миколаївщині поголів'я великої рогатої худоби у 2017 році скоротилось у 2,4 рази у порівнянні з довоєнним часом і у 5,7 рази у порівнянні з 1990 роком, який умовно називають базовим роком. Відповідно до цього, якщо виробництво м'яса на початок реформи складало 226,3 тис т, то у 2017 році – лише 48,1 тис т, тобто скоротилось майже у 5 разів. При цьому головним постачальником на ринок продукції тваринництва є господарства населення.

Скорочення поголів'я тварин стало головною причиною скорочення площі посіву багаторічних і однорічних трав. В Україні посіви трав скоротились у 3,9 рази, а на Миколаївщині у 3,1 рази. Натомість посіви соняшнику в Україні зросли у 3,1 рази, посіви ріпаку і сої зросли більш, ніж у 10 разів. Причиною такого явища є те, що зернові культури і соняшник продаються на світовому ринку за досить високою ціною. Без державної підтримки тваринництва в Україні розвиватись не буде.

Економічний аналіз господарювання дозволив встановити наступні тенденції: паювання земель не дало позитивних зрушень у розвитку аграрного сектора економіки і землекористування; неготовність селян сприймати радикалізацію земельної реформи у сьогоdnішньому варіанті; оренда земельних паїв залишається одним із соціально-економічно обґрунтованим способом використання землі і майна; відсутність ринкової інфраструктури, яка б мотивувала до участі у земельному бізнесі; відсутність політичної волі відійти від ідеї зняття мораторію на купівлю-продажу земельних паїв; недоцільність створення акціонерних товариств, які перекреслюють мету аграрної політики, а саме формування власників-господарників на землі; тільки державне регулювання процесу формування і функціонування сільськогосподарського землекористування дозволить зробити «прорив» у сільському господарстві, у сфері земельних відносин; необхідно подолати політичне протистояння щодо розвитку цивілізованого ринку землі, виходячи з волі селян України.

Встановлено, що визначення нормативної грошової оцінки землі за показником економічної оцінки по виробництву зернових культур у 1988 році вимагає свого переосмислення. В основу економічної оцінки земель потрібно було закласти всі культури, що культивуються в регіоні, враховуючи при цьому характеристику агровиробничих груп ґрунтів, рельєф і ін. Далі. Рента теж вимагає свого вдосконалення, оскільки вона залежить від таких показників, як: світло, тепло, волога, радіація і меншій всього мірі місцезросташування земельної ділянки, її родючості. Рента визначається розміром землекористування, його конфігурацією, вкрапленістю контурів, черезсмужжям тощо. Констатуємо, що рента – це та частина доданої вартості, яка утворюється під впливом природних факторів, поза волею людини.

З'ясовано, що кожний суб'єкт господарювання на землі має отримати стільки доходу, скільки він вклав праці і грошей для отримання цього доходу з урахуванням показника рентабельності, а не привласнювати те, чого не заробив.

Визначено, що стратегію планування слід розглядати в контексті створення умов для сталого розвитку землекористування. Але всі дії, орієнтовані на планування сільськогосподарського землекористування, прямо пов'язані із землеустроєм. Тільки завдяки землеустрою можна розглядати, або навіть змоделювати майбутнє землекористування, розкрити його конкурентні переваги, визначити основну лінію розвитку з достатнім ступенем ймовірності.

**У третьому розділі «Організація ефективного сільськогосподарського землекористування» розкриті пріоритетні напрями земельної реформи, проаналізовано алгоритм функціонування ринку земель, викладена стратегія розробки інвестиційної Програми земельних та земельно-майнових комплексів.**

Встановлено, що однією із перспективним форм господарювання мають стати селянські (фермерські) господарства як економічно і юридично

самостійні сільськогосподарські формування, що ґрунтуються на особистій праці членів сім'ї і займаються виробництвом товарної сільськогосподарської продукції, її переробкою і реалізацією.

Визначено, що зупинити процес мораторію вже майже неможливо, хіба що за результатами Всеукраїнського референдуму, коли люди висловлять свою думку «Проти» зняття мораторію. Але сьогодні влада повинна зосередитись на пошуках шляхів оптимізації, чіткого законодавчого забезпечення її завершення, що дозволить створити середовище, сприятливе для реалізації тенденцій економічного зростання.

Необхідним ключовим організаційним елементом з позиції зняття мораторію на продажу земельних паїв є ухвалення закону «Про розвиток сільських територій». Підставою прийняття такого закону є забезпечення адекватного відтворення капіталу України, розвиток інфраструктури, шкіл, лікарень, дитсадків тощо на території, на якій скуплено або отримано в оренду земельні паї.

З'ясовано, що формування практичної моделі ринку земельних паїв повинне виражатись в їх оренді, заставі, передачі у спадщину, самостійному господарюванні тощо. Щодо купівлі-продажі земельних ділянок, призначених для ведення особистого селянського господарства, особистого підсобного господарства, садівництва, городництва, нині в Україні згідно чинного законодавства обмежень теж не існує.

Зроблено висновок, що інвестиційну Програму земельно-майнових комплексів доцільно представити в контексті таких розділів, як земельні ресурси, інвестиційні комплекси, інфраструктура земельного ринку, експертиза та оцінка, земельні права, землі фізичних осіб, землі юридичних осіб, землі органів місцевого самоврядування та землі населених пунктів, державні землі, землі обласного центру, фінансова система земельного ринку, інвестиційна (земельна) біржа, учасники Інвестиційної Програми, Інвестиційна програма та законодавство, порядок узгодження землевідведень

та інвестиційних проектів. типовий Устав і Типова Установча угода щодо створення Інвестиційного земельного (земельно-майнового) комплексу

Таку Програму потрібно розглядати через призму планомірного створення інвестиційних земельних чи земельно-майнових комплексів та випереджаючий широкомасштабній підготовці привабливих інвестиційних проектів та їх продажу через Інвестиційну біржу. Така схема підготовки інвестиційних проектів є абсолютно виправданою, оскільки органи державної влади, органи місцевого самоврядування чи органи управління земельними ресурсами володіють конкретними пропозиціями (а не голими ідеями) освоєння об'єкта інвестицій. Це очевидно. Нині існує поширена практика пошуку інвестора, але якщо він і з'являється, то часто немає йому конкретної пропозиції.

## ВИСНОВКИ

1. Проблему раціонального використання і охорони земель потрібно розглядати через призму системного еколого-економічного світогляду, а не окремо екологічні аспекти та окремо економічну діяльність. Відступлення від цього принципу призвело до розвитку ерозійних процесів, дегуміфікації, забрудненості ґрунтів і виробленої сільськогосподарської продукції, що знижує ціну землі.

2. Аргументи, орієнтовані на те, що причиною ерозійних процесів є високий ступінь розораності території і сільськогосподарських угідь, не витримують критики. Методично правильно буде визначати ступінь розораності лише тієї частини орних земель, яка розміщена на ерозійно небезпечних ґрунтах. Такими територіями є сільськогосподарські угіддя, в тому числі рілля, розміщені у межах другої і третьої еколого-технологічних груп. У цьому разі розораність території в Україні буде не вищою 25%, що відповідатиме Європейським і світовим стандартам.

3. Головним незаперечним аргументом збереження природної родючості ґрунту є факт бездефіцитного балансу гумусу в ґрунті. Середньозважена

величина виносу гумусу з ґрунту визначається структурою посівних площ, видами культур на посівній площі та способом використання супутньої продукції. Із зростанням врожайності зерно-просапної групи культур у сівозміні зростає величина виносу гумусу, і навпаки – із зростанням у структурі посівів багаторічних трав і їх урожайності, зростає нагромадження гумусу в ґрунті.

4. Ефективність використання землі потрібно визначати не за показником виходу валової продукції рослинництва, чистого доходу чи величини прибутку на одиницю площі відповідних угідь, а на одиницю кадастрової площі сільськогосподарських угідь чи ріллі, зокрема. Це забезпечує об'єктивність визначення рівня використання землі.

5. Поки в Україні і її регіонах йде перерозподіл землі, поголів'я тварин знижується невинними темпами. Так, на Миколаївщині поголів'я великої рогатої худоби у 2017 році скоротилось у 2,4 рази у порівнянні з довоєнним часом і у 5-7 рази у порівнянні з 1990 роком. Виробництво м'яса за цей період скоротилось з 226,3 тис т до 48,1, тобто скорочення складало майже у 5 разів. Скорочення поголів'я худоби стало головною причиною скорочення площі посіву багаторічних і однорічних трав, як джерело підтримання балансу гумусу в ґрунті. Натомість посіви соняшнику в Україні розширили свої простори у 3,1 рази, посіви ріпаку і сої зросли більш, ніж у 10 разів. Без державної підтримки розвитку галузі тваринництва в Україні не обійтись.

6. Між плануванням сільськогосподарського землекористування і ефективністю його використання і охорони існує тісний, прямий взаємозв'язок. Всі дії, орієнтовані на планування сільськогосподарського землекористування, пов'язані із землеустроєм. Землеустрій є функцією управління земельними ресурсами і служить механізмом територіально-просторового планування землекористування. Причому, планування землекористування знаходить своє відображення у системі всіх видів землеустрійних заходів, описаних у Земельному кодексі України та законі «Про землеустрій».

7. Визначення нормативної грошової оцінки земель за показниками економічної оцінки по виробництву зернових культур у 1988 році вимагає свого переосмислення. Самперед, в основу економічної оцінки потрібно було закласти не тільки зернові культури, але й інші культури, що культивуються в регіоні, враховуючи агровиробничі групи ґрунтів. Крім того, вимагає методологічного з'ясування суті земельної ренти, оскільки це поняття значно ширше, а ніж сьогодні його трактують. Земельна рента визначається впливом таких факторів, як: світло, тепло, волога, радіація і в меншій всього мірі місце розташування земельної ділянки, її родючості. Величина ренти визначається розміром землекористування, його конфігурації, вкрапленістю контурів ріллі, черезсмужжя тощо. Тобто, земельну ренту слід розуміти як частку доданої вартості, яка утворюється під впливом природних факторів поза волею людини.

8. Однією з перспективних форм господарювання в Україні мають стати фермерські господарства як економічно і юридично самостійні сільськогосподарські формування, що ґрунтуються на особистій праці членів сім'ї і займаються не тільки виробництвом сільськогосподарської продукції, але і її переробкою і реалізацією. У Степовій зоні України, зокрема на Миколаївщині, площа фермерських господарств повинна обмежуватись не 50 га ріллі і 100 га всіх земель, а площею – у 2-3 рази більшою, що дозволить ефективніше використовувати технічні можливості на обшивних просторах степу.

9. Сподівання на соціально-економічні зростання, які покладені на земельну реформу, не виправдали себе. Однією з причин є відсутність ефективної інвестиційної політики у сфері сільськогосподарського землекористування, активізації господарської практики використання землі, яка б відповідала корінним інтересам суспільства, та слабка державницька позиція, що породжує корупцію при розгляді земельних питань.

Обнадійливою ознакою якісних зрушень у розвитку ефективної інвестиційної діяльності, надання інвестиційним процесам науково-економічного

обґрунтування є розроблення і реалізація інвестиційних програм розвитку землекористування. Концепційні засади розробки таких програм полягають у формуванні земельних та земельно-майнових комплексів, які являють собою земельні ділянки з визначеним її цільовим використанням, що забезпечує отримання доходу інвестору. Тобто, це ділянки, які процесуально оформлені, чекаючи свого власника чи землекористувача для її подальшого використання.

## АНОТАЦІЯ

Корнійчук М.О. Еколого-економічні засади використання земельних паїв. – Рукопис.

Дипломна робота на здобуття освітньо-кваліфікаційного рівня Магістр за спеціальністю 193 – Геодезія і землеустрій. – Чорноморський національний університет ім. Петра Могили, м. Миколаїв, 2020.

В роботі досліджено теоретичні аспекти раціонального використання земель у сільському господарстві, проаналізовано порівняльний досвід грошової оцінки у світі і Україні, розкриті правові аспекти земельної реформи.

Висвітлено архітектуру організації використання земель на засадах орендних відносин, здійснено аналіз організації територіально-просторового планування сільськогосподарського землекористування, досліджено методичні аспекти оцінки сільськогосподарського землекористування як передумови організації раціонального використання і охорони земель.

Розкриті пріоритетні напрями земельної реформи, проаналізовано алгоритм функціонування ринку земель, викладена стратегія розробки інвестиційної Програми земельних та земельно-майнових комплексів.

Ключові слова: земельні паї, грошова оцінка, земельна реформа, орендні відносини, планування землекористування, ринок землі.

## ANNOTATION

Korniychuk M.O. Ecological and economic principles of land use. - Manuscript.

Thesis for the qualification level Master's degree in specialty 193 - Geodesy and Land Management. - Petro Mohyla Black Sea National University, Mykolaiv, 2020.

The paper explores the theoretical aspects of rational land use in agriculture, analyzes the comparative experience of monetary valuation in the world and Ukraine, reveals the legal aspects of land reform.

The architecture of the organization of land use on the basis of lease relations is analyzed, the analysis of the organization of territorial and spatial planning of agricultural land use is made, the methodological aspects of the evaluation of agricultural land use as a prerequisite for the organization of rational use and protection of land are investigated.

The priority directions of land reform are revealed, the algorithm of functioning of the land market is analyzed, the strategy of development of the investment program of land and land and property complexes is outlined.

Key words: land shares, monetary valuation, land reform, lease relations, land use planning, land market.