
СТРАТЕГІЧНІ ПЕРСПЕКТИВИ ПІДВИЩЕННЯ ЕКОНОМІЧНОЇ ЕФЕКТИВНОСТІ МЕХАНІЗМІВ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ В УКРАЇНІ

Калініченко З. Д.

DOI <https://doi.org/10.30525/978-9934-26-511-2-5>

ВСТУП

Земельні ресурси, як складова природно-ресурсного потенціалу країни, є унікальним об'єктом, на який спрямовані інтереси всіх соціальних груп і членів суспільства.

З економічного погляду земля є однією з основ створення суспільного багатства, з точки зору права – певною сумою прав власності, а з соціального і культурного – джерелом, що живить людську духовність¹.

Ефективне управління способами використання земельних ресурсів в першу чергу пов'язане з управлінням володінням, користуванням, розпорядженням землями відповідно до сучасних принципів сталого розвитку. Результатом для держави можна вважати проведення заходів щодо зменшення традиційної монополії на земельні ресурси та збільшення приватної власності.

Забезпечення ефективного та раціонального землекористування в Україні пов'язане з використанням земель, веденням сільськогосподарської діяльності, а також становленням ринкового обігу земель в країнах світу. Базуючись на накопиченому досвіді, чинний Земельний Кодекс України створив широку законодавчу основу для вирішення проблем реформування земельних відносин. Водночас треба підкреслити, що не були охоплені всі питання, пов'язані з регулюванням земельних відносин. Для доповнення і створення необхідної законодавчої бази протягом двадцяти років відбулося прийняття значної кількості законів, в першу чергу щодо діяльності ринку земель, використання природно-заповідних земель,

¹ Механізми управління земельними відносинами в контексті забезпечення сталого розвитку. Ш. І. Ібатуллин, О. В. Степенко, О. В. Сакаль. Київ : ДУ «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку НАНУ», 2012. С. 52.

природоохоронного, рекреаційного, оздоровчого, історико-культурного призначення тощо.

Проблемам докорінного реформування земельних відносин та формуванню ринку земель сільськогосподарського призначення надавалася увага у публікаціях вітчизняних авторів, зокрема в працях О. В. Степенко, О. В. Сакаль, Д. С. Добряка, Т. О. Зінчук, В. Є. Данкевич, А. Г. Мартина, А. Л. Загурської. Слід сказати, що багато аспектів активізації ринку земель недостатньо вивчені. Ситуацію можна пояснити не тільки багатогранністю підходів до досліджуваної теми, а й необхідністю розкрити сучасні механізми впливу на розвиток земельних відносин, земельного ринку, що потребує додаткового дослідження.

Вагомий внесок у дослідження проблем зроблено авторами О. Дорош та Н. Третяк, які визначили дефініції «ринок земель сільськогосподарського призначення» та «обіг земель сільськогосподарського призначення». В їх працях узагальнено деякі означення, як наприклад «фермерський уклад», розглядаються складні теоретичні основи управління сталим розвитком земельних відносин. На сьогодні багатьма авторами відзначаються системні принципи підвищення результативності землекористування та його оцінки.

За мету дослідження беремо механізми управління ринком землі в Україні та групування їх за впливом на рівень доходів від експортної діяльності; моделювання перспектив розвитку ринку землі та обґрунтування стратегій землекористування та демонополізації земель.

Розроблені завдання стосуються аналізу головних досягнень та проблем ринку землі в Україні; формулювання етапів еволюції державної політики щодо землі; удосконалення територіальної організації сільськогосподарських і несільськогосподарських землекористувачів; розгляд шляхів перерозподілу земель задля зменшення ще існуючої монополії.

Земельні відносини, як і процеси землекористування, складні і дуже різноманітні. Серед не вирішених проблемних питань реформування земельних відносин, сучасного землекористування слід вказати на такі: питання земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності за межами населених пунктів та їх передавання у комунальну власність територіальних громад; питання надання землевласникам права продавати власні ділянки та використовувати їх як заставу при отриманні кредитних ресурсів; питання встановлення обмежень для доступу на ринок землі для іноземців та осіб без громадянства; розширене право орендарів земельних ділянок на їх купівлю; цифровізація та забезпечення відкритості і прозорості процесу забезпечення сталого розвитку у сфері обігу земель.

Інформаційну основу дослідження становлять матеріали Міністерства юстиції України, Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру і Державного комітету статистики України, власні результати дослідження.

1. Базові положення земельного права і розвитку земельних відносин в Україні

Інтенсивне реформування земельних відносин згідно до Концепції сталого розвитку відбувається в Україні і тепер, за воєнного стану. Українським земельним правом визначено кілька базових положень: платність землекористування, ведення державного земельного кадастру, проведення моніторингу земель, здійснення всіх видів землеустрою, проведення державного земельного контролю та охорони земель².

Для сучасної економіки України ефективного функціонування необхідно базувати на нормативно-правовій та методичній основі земельних відносин, ринку землі. Основою забезпечення головного напрямку розвитку стає реалізація державної земельної політики, державного контролю, які покликані підвищити ефективність державного управління земельними ресурсами. Стоїть завдання значно активізувати земельний ринок, нарощувати експортний потенціал.

Слід вказати, що земельні інтереси у суспільстві, можна розподілити на дві групи: інтереси з приводу ефективного освоєння природних властивостей земельного ресурсу (техніко-економічні інтереси), та інтереси товарно-грошових параметрів земельної власності (соціально-економічні інтереси)³.

Існуюче земельне право в Україні включає достатньо ефективні базові положення управління землею і землеустрою. Так, з прийняттям Постанови Кабінету міністрів України від 22.11.2017 р. «Про внесення змін до Типового договору оренди землі» значно покращено управління раціональним збереженням та відтворенням родючості ґрунтів, а також створені умови для доцільного використання та охорони земель. Постанова та її Положення сприяють активному залученню власників земельних ділянок, орендодавців до ефективної діяльності, їх правовому захисту та збільшенню надходжень у вигляді платежів до державного бюджету.

² Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. Новини. URL: <https://land.gov.ua/category/news/ novunu/>

³ Біла книга «Стратегія розвитку земельних відносин в Україні». Land transparency. kSE. Міністерство аграрної політики та продовольства України. 2021. 72 с. URL: <https://kse.ua/wp-content/uploads/2021/05/Land-strategy.pdf>

Законодавчий механізм удосконалення управління у галузі землекористування та охорони земель, а також механізмів збереження та відтворення родючості ґрунтів передбачає, що в договорі оренди повинні бути зафіксовані показники якісних характеристик ґрунтового покриву земельної ділянки при передачі її в оренду; відшкодування власнику земельної ділянки (орендодавцю) збитків, якщо безгосподарські дії орендаря спричинили погіршення якості ґрунтового покриву або призвели її до стану непридатного використання за цільовим призначенням; правові норми посилили відповідальність щодо встановлення строку виплати орендної плати або її несвоєчасної виплати⁴.

Активна стадія реформування відносин власності на землю розпочалася саме у 2019 році з розробкою вкрай важливого Проекту «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення»⁵. За документом визначаються такі основні напрями реформ в Україні: земля продається тільки на електронних земельних аукціонах; під час транзакції проводиться обов'язкова реєстрація цін на землю; передбачається скасування заборони на передачу прав на сільськогосподарську власність від однієї особи до іншої; придбати землю можуть громадяни України, державні та юридичні особи зареєстровані в Україні.

Констатується, що на сьогодні в Україні створена та затверджена правова база розвитку земельних відносин, землекористування створює умови для більш ефективного господарювання та швидкої адаптації сільськогосподарських товаровиробників до якісно нових економічних умов, вимог європейської інтеграції, а також для зменшення негативних процесів, що погіршують можливості використання земель. Завдяки осучасненій нормативно-правовій базі поліпшено умови для функціонування не тільки великих сільськогосподарських підприємств, а й відносно невеликих фермерських господарств. Важливу роль у реалізації економічного механізму управління земельними ресурсами відіграє діюча сучасна система землеустрою в Україні, що включає організаційно-правові заходи, регулювання земельних відносин, облік та оцінку земельних ресурсів, організацію землекористування і охорони земель, складання масштабних територіальних проектів землеустрою (табл. 1).

⁴ Біла книга «Стратегія розвитку земельних відносин в Україні». Land transparency. kSE. Міністерство аграрної політики та продовольства України. 2021. 72 с. URL: <https://kse.ua/wp-content/uploads/2021/05/Land-strategy.pdf>

⁵ Завадський Йосип Станіславович : за ред. В. П. Горьовий. Енциклопедія сучасної України . Редкол. : І. М. Дзюба, А. І. Жуковський Київ : Інститут досліджень НАН України, 2016. URL : <https://esu.com.ua/article-14984>

Основи правового регулювання земельних відносин

Відмінна ознака	Поняття (визначення) землеустрою
як визначення	заходи з наведення порядку на території, яка земле впорядковується
як сфера практичної діяльності	система заходів з організації раціонального використання та охорони земель, створення ландшафтів
як спосіб здійснення земельної політики	встановлений законом процес технічного та юридичного оформлення, надання земель, утворення нових землеволодінь та землекористувань та впорядкування існуючих, встановлення меж адміністративно– територіальних утворень, землеволодінь і землекористувань тощо, який покликаний привести використання землі у відповідність до нових земельних відносин
як складова суспільного способу виробництва	соціально-економічний процес спрямованої організації території та засобів виробництва, які нерозривно пов'язані з землею, який відбувається під впливом зміни продуктивних сил і виробничих відносин суспільства
як важлива частина господарського механізму країни	система інженерно-технічних, економічних, правових, екологічних дій заходів, інструментів
як галузь наукової діяльності	систематизоване знання про організацію раціонального використання та охорони земель за зонами, категоріями

Джерело: Складено автором на основі⁶

Земельна реформа триває вже понад два десятиліття. Законодавчо було встановлено, що загальна площа сільськогосподарських земель, яка може перебувати в оренді і власності однієї особи, з урахуванням земель, які перебувають під контролем пов'язаних осіб, згідно з документом, не може перевищувати 35% площі угідь на території громади, не більше 15% області і не більше 0,5% країни. Це узгоджується з планом поліпшити фінансове середовище в країні та створити умови для кредитування операцій з придбання землі під 15%.

Вкрай важливо, що за законом України 340-ІХ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» від 05.12.2019 р. держава гарантує захист майнових прав власників й користувачів земельних ділянок, першочергового права на

⁶ Деякі питання надання субвенції з державного бюджету місцевим бюджетам на розроблення комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад : Постанова Кабінету Міністрів України від 28.07.2021 № 853. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/853-2021-%D0%BF>

продовження договору оренди раніше орендованих земель, спрощується порядок використання нерозподілених та невитребуваних земельних ділянок та часток (паїв), а також земельних ділянок, які залишилися у колективній власності, запроваджено нові правила та обмеження щодо договорів користування земельними ділянками.

За законодавством України Державний земельний кадастр та Державний реєстр речових прав на нерухоме майно за допомогою програмно-інформаційних систем забезпечують у реальному часі отримання відповідних відомостей та наостанок інтерпретовано нюанси отримання безоплатної правової допомоги⁷. Невирішеною перешкодою для формування державного управління земельними ресурсами є те, що земля ще не розглядається державною владою як комплексний об'єкт управління. Виходячи з сучасних принципів Концепції Сталого розвитку, не можна вважати ефективною створену систему державного управління земельними ресурсами, яка приділяє основну увагу перерозподілу землі як майна, не вирішуючи проблеми охорони земель як основного національного багатства. Законодавство щодо земельних питань в країні зосереджене на врегулюванні питань перерозподілу земельного фонду держави. Потребують уваги дослідження механізмів управління земельними відносинами.

2. Щодо політики удосконалення земельного ринку здля нарощення експортного потенціалу

Змінюючи законодавство України щодо земельного ринку, постійно розширюється склад учасників та види операцій. За результатами 2023 року було досягнуто прогресу у виконанні державної антикорупційної програми у сфері земельних відносин. Сформоване законодавче підґрунтя для реформи права постійного користування землями державної власності (Закон України № 3272-ІХ від 27.07.2023), поновлено пілотний проект із реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі сертифікованими інженерами-землевпорядниками (Постанова Кабміну № 766 від 25.06.2023), розроблено та реалізовано Постанову про пілотний проект щодо проведення масової оцінки земель (Постанова №1078 від 13.10.2023 р). Це сприяло експортному потенціалу.

Розроблені методи державної підтримки експорту, правові та економічні механізми реалізації та оцінювання ефективності програм експортної діяльності, прискорюють умови для європейської інтеграції, розвиток важливого сектору.

⁷ Віднянський С. Еволюція взаємовідносин України і Європейського Союзу в умовах війни та їх вплив на трансформацію українського суспільства. Аналітична доповідь. Київ : Інститут історії України НАН України, 2023. 64 с.

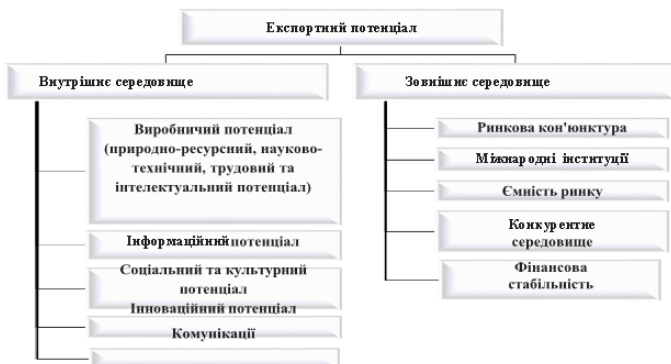


Рис. 2. Фактори, що формують експортний потенціал аграрних підприємств

Джерело: складено на основі⁸

Розвиток сучасних ринкових відносин потребує удосконалення зовнішньоекономічної діяльності, що підвищує кількісні та якісні показники виробництва, сприяє створенню сприятливих умов для сталого розвитку економіки, збільшення валового внутрішнього продукту та валового національного продукту, покращення рівня життя населення. Тому найбільш важливим є вивчення експортного потенціалу аграрних підприємств, від рівня якого значною мірою залежить успіх зовнішньоекономічної діяльності. Україна тісно взаємодіє із багатьма країнами світу, розвивається зовнішня торгівля, збільшується кількість спільних підприємств, залучаються інвестиційні ресурси.

Сьогодні пріоритетною є діяльність держави з управління земельними ресурсами. Законодавча та виконавча функції влади спрямовані на прогнозування, планування й організацію раціонального використання земельних ресурсів та охорони земель для забезпечення добробуту населення. Базовою для управління земельними ресурсами має стати реалізація державної політики, спрямованої на високотехнологічне, екологічно безпечне землекористування соціально орієнтованої ринкової економіки.

З безлічі напрямів реформування земельних відносин та систем землекористування можна виділити серед найбільш пріоритетних наступні⁹:

- розподіл земель за видами і формами прав власності, а також стійкості землекористування як об'єкта господарювання;

⁸ Держслужба України з питань геодезії, картографії та кадастру. Новини. URL: <https://land.gov.ua/category/news/>

⁹ Медвецька Т. В. Забезпечення реалізації механізмів державного управління земельними ресурсами для соціально-економічного розвитку України. *Публічне управління і адміністрування в Україні*. №10. 2019. С. 90-83.

- розподіл земель за цільовим призначенням і використанням;
- установлення відповідних режимів використання земель;
- формування екологобезпечної ефективної структури землекористування.

Реформування й регулювання правовідносин на землю, як невід’ємної частини державної соціально-економічної політики, забезпечує умови для ефективного використання землі й розвитку ринку землі, для стратегічної мети державної політики у сфері управління земельними ресурсами.

В основі діяльності держави лежить ефективне землекористування, пошук оптимального співвідношення угідь і посівних площ, раціональної організації територій, відновлення продуктивності земель. На рівні держави управління земельними ресурсами спрямоване на створення умов раціонального, ефективного використання та охорони земель для отримання прибутку та задоволення суспільних потреб. Ефективність системи управління земельними ресурсами відображає низка показників і критеріїв, які поділяються на економічні, екологічні та соціальні. Більш детально вони наведені в табл. 1.

Таблиця 1

Критерії та показники ефективності системи управління земельними ресурсами на підприємстві

Показники та критерії ефективності	
Економічна ефективність	<ul style="list-style-type: none"> – зростання ефективності землекористування за рахунок організації території; – чистий дохід, прибуток; – вартість додаткової продукції, отриманої в результаті зменшення негативної дії на землю; – вартість додаткової продукції, отриманої за рахунок розміщення культур на еколого– придатних землях; – вартість додаткової продукції, отриманої за оптимальними попередниками; – окупність витрат під час вирощування сільськогосподарських культур; – рівень ефективності використання земель
Екологічна ефективність	<ul style="list-style-type: none"> – удосконалення структури земельних угідь та посівних площ; – рівень мінералізації гумусу в ґрунті; – поліпшення якісного стану техногенно забруднених та деградованих земель; – показники розміщення сівозмін за екологічно придатними землями; – показники меліоративного стану земель; – показник стабільності ландшафту; – показник екологічної активності
Соціальна ефективність	<ul style="list-style-type: none"> – створення умов господарювання на землі для різних форм власності; – зростання заробітної плати; – поліпшення умов праці; – рівень розвитку соціальної інфраструктури; – зростання задоволення працею на землі, скорочення плінності кадрів та ін.

Джерело: опрацьовано автором на основі¹⁰

¹⁰ Медвецька Т. В. Забезпечення реалізації механізмів державного управління земельними ресурсами для соціально-економічного розвитку України. *Публічне управління і адміністрування в Україні*. №10. 2019. С 90-83

У сучасних умовах виконання завдання реалізації можливостей покращення ефективності природокористування, підвищення експортного потенціалу є досить складним процесом, який відображає спроможність суб'єктів постійно виявляти та відтворювати свої конкурентні переваги на світовому аграрному ринку відповідно до умов мінливого середовища. Поставлені завдання є системними. В них тісно взаємопов'язані внутрішній потенціал галузі, вплив експортних бар'єрів і потенціал зовнішніх ринків аграрної продукції. Розв'язуючи поставлені завдання, державна політика має бути спрямована на формування виваженої податкової системи, використання стимулюючих платежів щодо експортного потенціалу аграрної продукції, створення раціональної системи експортних бар'єрів – введення квот на окремі види продукції, які будуть забезпечувати продовольчу безпеку країни та сприяти розвитку сільського господарства як економічної галузі.

Чинники, що формують експортний потенціал, складаються у внутрішньому (виробничий, інформаційний, інноваційний, соціально-культурний потенціали та комунікації) та зовнішньому середовищі (ринкова кон'юнктура, фінансова стабільність, міжнародні інституції). Процес регулювання включає використання економіко-політичних методів (мита, обмеження, норми, стандарти) та організаційно-правових методів (законодавчі акти, нормативна база, державні програми).

Основними проблемами, які уповільнюють зростання експорту продукції, є

- недосконале законодавство;
- концентрація окремих видів виробництва у домогосподарствах;
- невідповідність якості продукції міжнародним стандартам;
- низький рівень інвестицій у розвиток аграрного ринку України;
- зростаюча залежність від урядового фінансування;
- високий рівень впливу в структурі експорту продукції з низьким рівнем технологічної переробки.

В Україні є позитивна динаміка щодо збільшення експорту аграрної продукції. Основну частку аграрного експорту займають зернові культури – 48% та олійні – 23%. Сприятливі ґрунтово-кліматичні умови для виробництва сільськогосподарської продукції; високо-кваліфікований обслуговуючий персонал; розгалужена мережа транспортного сполучення, логістика є головними конкурентними перевагами аграрних підприємств та їх потенціалом.

Вважаємо, що необхідне глибоке переосмислення ролі аграрної сфери в економіці держави та продовження розпочатих трансформацій, використання нових інноваційних підходів, враховуючи при цьому потреби зменшення рівня загроз продовольчій безпеці країни. Реформування діяльності має активізувати всі ресурси, оскільки ефективна зовнішньоекономічна діяльність можлива лише за дотримання стандартів та високої конкурентоспроможності продукції.

Особлива надія покладається на ефективно господарюючих приватних землевласників та на фермерські господарства, які орендують земельні паї і мають бажання збільшити площі та свої результати від землекористування. До цього часу в Україні практично не вдалося сформуванати реальної конкуренції між суб'єктами, що претендували б на високу ефективність використання земельних ресурсів для сільськогосподарського виробництва. Немає достатнього управлінського впливу держави на земельні відносини. Насамперед бракує впливу на спосіб використання та охорону земель, які перебувають у державній та комунальній власності (табл. 1).

Таблиця 1

Ключові показники ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні у 2023 році

Показник	Значення показника станом на 01.01.2024	Відносне значення до загального або до показника на 01.01.2023	Значення показника станом на 01.01.2023
Зареєстровано всього земель в державному земельному кадастрі	43,6 млн га	72,3%	69,5% (41,9млн.га)
Зареєстровано с/г земель в державному земельному кадастрі	32,7 млн га	76,5%	75,8% (32,4млн.га)
Середня нормативна грошова оцінка ріллі	27 520 грн/га	27 520 грн/га	27 520 грн/га
Середньозважений розмір орендної плати за ділянки с/г призначення комунальної власності (на земельних торгах)*	9 912 грн/га	+0,61%	державної та комунальної власності 4039 грн/га приватної власності 2117 грн/га
Середньозважена ціна купівлі-продажу земельної ділянки **	35 367 грн/га	+8,3%	38 691 грн/га
Прокредитовано під заставу земель с/г призначення	2 535 га	+5,3%	2 408 га
Середній розмір земельної ділянки угоди купівлі-продажу	2,21 га	-0,83	2,41 га
Площа зареєстрованих угод купівлі-продажу, всього	351 251 га	+58%	174 466 га

Складено автором на основі ¹¹

¹¹ Кубах С. Просторове планування управління земельними ресурсами для об'єднання територіальних громад як інструмент розвитку. USAID.2019. URL: https://loda.gov.ua/upload/users_files/21/upload/1%20%D0%BA%D1%.pdf

Крім вищесказаного, заслуговують на увагу ще деякі фактори, що мають вплив на розвиток експортного потенціалу України:

- незначна ефективність виробництва;
- стабільно висока енергоємність та матеріаломісткість продукції;
- завищений рівень використовуваних оборотних коштів;
- у більшості суб'єктів господарства технологічна база все ще відстає.

Серед основних проблем, які уповільнюють зростання експорту продукції, слід вказати такі: недосконале законодавство, концентрація окремих видів, наприклад, у галузі тваринництва, виробництва у домогосподарствах, невідповідність якості продукції міжнародним стандартам, низький рівень інвестицій у розвиток аграрного ринку України і зростаюча залежність від державного фінансування; високий рівень впливу в структурі експорту продукції з низьким рівнем обробки. В той же час, головними конкурентними перевагами аграрних підприємств є: сприятливі ґрунтово-кліматичні умови для виробництва сільськогосподарської продукції; висококваліфікований обслуговуючий персонал; розгалужена мережа транспортного сполучення, логістика. У поєднанні з працьовитістю українського народу це виводить Україну на одне з провідних місць за аграрним потенціалом. У перспективі національна економіка зможе забезпечити власні потреби в продукції, збільшити експортний потенціал.

Тенденції, які ми можемо спостерігати, свідчать про те, що сільське господарство країни в недалекій перспективі може стати одним з головних джерел її експорту. Цьому сприяють великі масштаби сільськогосподарського землекористування і родючі землі. Погоджуючись, що земля – це основне багатство і треба її раціонально використовувати, всі побоюються, що виставлення землі на продаж призведе до зловживань, створення «латифундій» та занепаду малих сільських господарств. Тому питання власності на землю є гострим та спекулятивним, оскільки уособлює в собі одночасно суперечливі суспільні страхи та бізнесові інтереси. Характер системи управління земельними ресурсами змінювався, але система завжди виконувала функцію забезпечення загальнодержавних інтересів.

3. Проблеми підвищення ефективності землевпорядкування територій і землеустрою

Реформування та нові земельні відносини й умови господарювання сформували нову систему управління, основними характеристиками якої є:

- різкий перехід від адміністративно-планової до ринкової моделі;
- розмежування функцій державного та недержавного управління;

- розвиток процесів демократизації суспільних відносин;
- інтеграція України у світовий інформаційно-технологічний процес;

– поєднання політико-суспільних і соціально-економічних процесів.

Механізм управління землекористуванням можливо представити як органічне поєднання трьох властивих йому аспектів – законодавчого забезпечення, економічного та екологічного механізмів. Розглядаючи ці складові у взаємозв'язку між собою, особливу увагу слід приділяти формуванню ефективної системи економічних важелів – найбільш дієвого і складного методу впливу у сфері управління земельними ресурсами. Управління земельними ресурсами у ринкових умовах є системою взаємопов'язаних економічних, правових, організаційних, політичних та інших заходів, за допомогою яких держава впливає на інтереси різних учасників земельних відносин з метою організації раціонального використання земельних ресурсів та їх охорони. Організація управління землекористуванням необхідна для вирішення найважливіших державних завдань.

Важливу роль у реалізації економічного механізму управління земельними ресурсами відіграє система землеустрою, яка включає сукупність взаємопов'язаних наукових, технічних, технологічних та організаційно-правових заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин, обліку та оцінки земельних ресурсів, організацію використання і охорони земель, складання територіальних проєктів землеустрою.

Від ефективного землеустрою очікується реалізація державної політики щодо використання і охорони земель, вдосконалення земельних відносин, наукове обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням, надання інформації для правового, економічного, екологічного і містобудівного механізмів регулювання земельних відносин, встановлення і закріплення на місцевості меж адміністративно-територіальних утворень, меж земельних ділянок власників і землекористувачів, прогнозування, планування і організацію раціонального використання та охорони земель з метою забезпечення умов сталого землекористування¹².

Ефективне вирішення земельних питань, багатьох інших питань організації планування і розвитку земель і територій населених пунктів можливо забезпечити лише в рамках реалізації заходів із землеустрою. Землі населених пунктів хоча і не визнаються за чинним Земельним кодексом України окремою категорією, однак територію населеного

¹² Завадський Йосип Станіславович : за ред. В. П. Горьовий. Енциклопедія сучасної України . Редкол. : І. М. Дзюба, А. І. Жуковський Київ : Інститут досліджень НАН України, 2016. URL : <https://esu.com.ua/article-14984>

пункту можна визнати як найскладнішу і за складом земель та їх функціональним використанням, і за формами власності та обмеженням прав власності на землі, і за переліком проблемних питань як соціально-економічного так і екологічного характеру.

Чинне земельне законодавство не приділяє належної уваги земельним відносинам на території населених пунктів, хоча тут зосереджено найбільше протиріч в організації землекористувань. Особливості правового режиму земель у межах населених пунктів визначаються наявністю містобудівних вимог як до організації всієї території, так і до окремих її частин. Порядок використання земель населених пунктів визначається законодавством.

Слід зазначити, що економічна сутність управління земельними ресурсами в ринкових умовах полягає в обґрунтуванні заходів, що реалізуються в міру здійснення земельної політики держави і спрямовані на підвищення ефективності використання землі як економічного ресурсу. З безлічі напрямів реформування земельних відносин можна виділити наступні:

- розподіл земель за видами та формами власності, а також сталості землекористування як об'єкта господарювання;
- розподіл земель за цільовим призначенням;
- установа відповідних режимів використання земель;
- формування структури землекористувань на основі багатокладності.

Існуюча система управління земельними ресурсами носить більш виражений адміністративний, контролюючий характер. Її функціонування здійснюється в основному розподілом виконавчої влади по вертикалі, яке ще далеко не завершене¹³.

Стратегічною метою державної політики у сфері управління земельними ресурсами, реформування та регулювання правовідносин на землю як невід'ємної частини державної соціально-економічної політики є забезпечення умов для ефективного використання землі та розвитку земельного ринку як однієї з ключових умов реалізації Концепції сталого економічного розвитку підвищення добробуту громадян країни.

Законодавчо визначені зокрема загальнодержавні і регіональні програми використання та охорони земель; схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень; проекти землеустрою щодо встановлення і зміни меж адміністративно-територіальних утворень;

¹³ Мартин А. Г. Стан земельних відносин як стримуючий фактор розвитку продуктивних сил України / А. Г. Мартин, Т. О. Євсюков. Матеріали міжнародної наукової конференції. Київ, НАН України, 2019. Ч. 3 С. 289-292.

проекти землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів; проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок; робочі проекти землеустрою; технічну документацію із землеустрою тощо. У питаннях кластерного управління ми відстаємо від західної практики. Незважаючи на доволі значний за обсягом перелік документації із землеустрою, відсутня чітка регламентація щодо узгодження і порядку застосування її під час здійснення містобудівної діяльності.

Наявні вади у стані сучасного розвитку населених пунктів, зокрема в частині існуючого порядку та умов використання територіальних ресурсів, значною мірою обумовлені неналежним рівнем землеустрою населених пунктів. Тобто здійснення землеустрою потребує нових проектних підходів щодо відведення земельних ділянок, згідно визначених законодавством вимог.

3. Еволюція державної політики щодо землі та програмні заходи підвищення ефективності реформування відносин власності на землю

Шляхом роздержавлення і приватизації земель сільськогосподарських підприємств і організацій, як вказано вище, здійснюється реформування земельних відносин. Земельним законодавством визначено категорії земель, які не передаються ні в колективну, ні в приватну власність, а залишаються у державній власності. До них належать землі загального користування населених пунктів; землі гірничодобувної промисловості, транспорту, зв'язку та оборони; землі природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, землі лісового фонду більше 5 га і водного фонду – більше 3 га, землі сільськогосподарських, науково-дослідних установ і навчальних закладів та їх дослідних господарств учбових господарств навчальних закладів; землі господарств по вирощуванню хмелю, ефіроолійних, лікарських рослин, фруктів і винограду.

Земельні ділянки у приватну власність передаються громадянам України місцевими Радами відповідно до їх компетенції для ведення селянського чи фермерського господарства, особистого підсобного господарства будівництва та обслуговування жилого будинку і господарських будівель: присадибна ділянка, садівництва, дачного і гаражного будівництва. Всі права приватної власності на земельну ділянку громадяни набувають також у разі одержання їх у спадщину, одержання частки землі у спільному майні подружжя, купівлі-продажу, дарування та обміну. Для означених вище цілей передаються земельні ділянки у приватну власність безплатно. Винятком є передача земель для ведення селянського господарства. У таких випадках безплатно

передається середня земельна частка при виході громадянина з господарства або земельний пай. Решта земель, тобто площа, яка перевищує середню земельну частку або земельний пай, передається за плату або у постійне користування. Сільські і селищні ради створюють резервний фонд земель на своїй території у розмірі до 15% площі усіх сільськогосподарських угідь, включаючи угіддя в межах відповідних населених пунктів, враховуючи демографічні зміни, соціальні і виробничі потреби населених пунктів. Цей резервний фонд земель перебуває у державній власності і призначається для подальшого перерозподілу і використання за цільовим призначенням згідно проектів, розроблених за рекомендаціями по складанню проектів роздержавлення і приватизації земель сільськогосподарських підприємств, що затверджені Держкомземом України і погоджені з Міністерством сільського господарства і продовольства України та Міністерством у справах роздержавлення власності і монополізації виробництва України. Роздержавлення і приватизація земель здійснюється відповідно до постанови Верховної Ради України «Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі».

Проекти роздержавлення і приватизації земель сільськогосподарських підприємств і її організацій розробляються державними землепорядними організаціями за участю керівництва цих підприємств і організацій, фахівців місцевих органів Державного комітету України по земельних ресурсах. Розроблені проекти схвалюються трудовими колективами підприємств і організацій і затверджуються за поданням сільської, селищної, міської Ради. Видаються державні акти на право колективної власності на землю, право приватної власності, право користування землею.

Процес роздержавлення і приватизації земель досить трудомістка і клопітлива робота. Вона вимагає значних затрат часу, праці і коштів, а це стримує земельну реформу. З метою організаційного та методичного забезпечення прискореної передачі земель у колективну власність, Державний комітет України по земельних ресурсах своїм наказом затвердив «Порядок проведення робіт по видачі державних актів колективним сільськогосподарським підприємствам, сільськогосподарським кооперативам, сільськогосподарським акціонерним товариствам, на право колективної власності на землю», за яким завершується передача землі у колективну власність з виданням державного акту права колективної власності на землю.

Стали реальними шляхи подолання практики непрозорого відчуження земель та зміни власності на практиці. Шляхом оренди земельних ділянок у власників земельних часток (паїв) можна досягати раціональних розмірів землекористування та створювати умови для

нормального функціонування не тільки великих сільськогосподарських підприємств, а й відносно невеликих фермерських господарств. Зважаючи на це, розглядаємо механізм оренди як такий, що здатний оптимізувати середній розмір землекористування сільськогосподарських підприємств. Адже лише оптимальні розміри землекористування дозволять ефективно господарювати і отримати високі результати фінансово-господарської діяльності.

Навіть після того, як мораторій знято, запорукою ефективного розвитку ринку має стати вдосконалення механізму рентних відносин, який ще недосконалий та має низку недоліків. Слід вказати, що дотепер землевласники, що здають землю в оренду, вимушені приймати нав'язані сільськогосподарськими виробниками умови та ціни. Удосконалення саме тому потребують процеси визначення розмірів та відшкодування збитків при невиконанні орендарем своїх зобов'язань з оренди, поточний контроль за діяльністю орендаря та процес страхування ризиків при передачі землі в оренду.

Розвиток орендних земельних відносин має бути зосереджений у напрямі вирішення питань щодо формування конкурентного середовища, відпрацювання взаємовигідних правил гри між суб'єктами договору оренди, встановлення оптимального розміру орендної плати, форм її виплати, термінів оренди, дотримання сторонами договірних зобов'язань, збереження та раціонального використання орендованих земель, розроблення механізмів залучення орендарями середньо- і довгострокових кредитів, удосконалення земельного законодавства.

Донедавна земельна сфера була найбільш корумпованою. З настанням реформи децентралізації ситуація змінилася на краще. Проте, для економіки негативними наслідками заборони на купівлю-продаж сільськогосподарських земель стали не лише корупція. Причиною відсутності рішучих змін є також:

- міграція сільського населення;
- недоотримання власниками земель орендної плати за свої землі;
- виснаження цінних ґрунтів через нераціональне використання земельних ресурсів;
- переважний розвиток агрохолдингової економіки.

Саме внаслідок дії заборони на відчуження сільськогосподарських земель земельні ділянки приватної форми власності є низьколіквідним економічним активом, коли можливе залучення земель у обробіток, а не продаж. Це унеможливує довгострокове кредитування сільського господарства, залучення додаткових інвестицій в аграрний сектор економіки, призводить до блокування довгострокових інвестицій у садівництво, овочівництво і тваринництво, переробку сільськогосподарської продукції та меліорацію.

Ефективне управління землею було невдалим також через певні технічні проблеми, а саме відсутність у Державному земельному кадастрі відомостей про земельні ділянки, права на які виникли до 1 січня 2013 року, а також про земельні ділянки сільськогосподарського та лісогосподарського призначення, природно-заповідного фонду, прибережних захисних смуг. Існувала проблема відсутності відомостей про значну кількість таких земельних ділянок у Державному земельному кадастрі.

Серед інших питань, які необхідно вирішити для ефективного управління землями, фахівці називають наступні питання:

1) удосконалення порядку взаємодії між інформаційними системами державних реєстрів з метою контролю сукупної площі сільськогосподарських земель у власності однієї особи та пов'язаних із нею осіб, уникнення можливих помилок, формування достовірних баз даних, а також внесення інформації про ціну та вартість речових прав до Реєстру і Державного земельного кадастру;

2) повна діджиталізація державних послуг – переведення надання всіх адміністративних послуг Державного земельного кадастру в е-формат.

Здійснення цілісного державного фінансового контролю земельних відносин в Україні, його необхідність потребує розробки відповідної моделі. Збільшення земельних платежів у подальшому буде сприяти і перебудові інституціонального середовища контролюючої системи, оскільки суб'єкти державного фінансового контролю вимагатимуть оптимізації через додаткове навантаження на них. Іншою групою факторів впливу зовнішнього середовища на контрольну систему є правові фактори, оскільки від законодавчих органів вимагається створення повної та несуперечливої системи законів з питань земельних відносин. Наявність законодавчих протиріч, що залишається, створює ускладнення при функціонуванні суб'єктів. Це збільшує ризик виникнення порушень земельного законодавства, неоперативність занесення даних до Кадастру та помилки.

Не можна вважати ефективною створену систему державного управління земельними ресурсами, яка приділяє основну увагу перерозподілу землі як майна, не вирішуючи проблеми охорони земель як основного національного багатства. В цьому плані залишається незавершеною нормативно-правова та методична база розвитку земельних відносин (табл. 2).

Динаміка площ земельних ділянок, з якими відбулися операції ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні*

Елементи ринкового обігу	Роки							
	2014		2015		2016		2022	
	Площа, тис. га	%	Площа, тис. га	%	Площа, тис. га	%	Площа, тис. га	%
Оренда	2169,2	95,99	3531,1	87,44	8279,9	84,24	8370,9	85,41
Спадщина	85,8	3,80	473,9	11,73	1447,8	14,73	1447,8	14,73
Купівля/Продаж	3,1	0,14	14,2	0,35	35,4	0,36	35,4	0,38
Міна/Дарування	0,3	0,01	6,9	0,17	24,4	0,25	24,4	0,26
Емфітевзис	1,5	0,07	12,0	0,30	40,5	0,41	40,5	0,41
Іпотека	0,0	0,00	0,3	0,01	0,7	0,01	0,7	0,01
Всього	2259,9	100,00	4038,4	100,00	9828,7	100,00	98928,7	100,00

*Джерело: сформовано за даними Міністерства юстиції України¹⁴.

Повномасштабне вторгнення ворога в Україну повністю змінило цінову динаміку ринку. Багато земель сьогодні заміновані або окуповані. З обігу випала п'ята частина всіх земель України. Через реальні обставини громадяни не встигли скупити землю до 01.01.2024 року. Багато фермерів отримали збитки або через військові дії, або через неможливість реалізувати свою продукцію у зв'язку з проблемами логістики. Тому у невеликих фермерів не має коштів, щоб викупити землю у «пайовиків». Ці кошти можуть бути у великих агрохолдингів, які змогли скористатися «зерновим» коридором і мають доступ до кредитів.

Проблеми та їх лише часткове вирішення характеризують проведення державного земельного контролю та охорони земель. Погоджуючись, що земля – це основне багатство і треба її раціонально використовувати, всі побоюються, що виставлення землі на продаж буде приводити до зловживань, створення «латифундій» та занепаду малих сільських господарств. Тому питання власності на землю є гострим та спекулятивним, оскільки уособлює в собі одночасно суперечливі суспільні страхи та бізнес інтереси¹⁵.

¹⁴ Кулинич П. Т. Земельна реформа в Україні: правові проблеми. Монографія. Видавництво: Норми права 2021. URL: <https://jurkniga.ua/zemelna-reforma-v-ukraini-pravovi-problemi/>

¹⁵ Романовська Олександра Міжнародний досвід земельної реформи: чому немає панацеї 23.06.17Київ: Основи, 2017. URL: <https://cost.ua/569-land-reform-international-experience/>

Різниця у власниках землі де-факто і де-юре залишається, тіньовий ринок існує, і є непрозорі шляхи відчуження землі та зміни власності. Та альтернативи ринку землі немає. Визначаючи, що право власності залишається неповноцінним, оскільки власники земельних ділянок в окремих випадках не можуть ним вільно користатись, необхідно крок за кроком наблизитись до практики держав, де приватна власність існувала століттями. Програми і прогнози розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення мають бути розроблені за варіантами на основі визначених сценаріїв з різними темпами зростання витрат за формами ринкового обігу цих земель.

Для юридичних осіб відповідна можливість настала з 1 січня 2024 року Це стосується юридичних осіб, створених та зареєстрованих за законодавством України, учасниками яких є лише громадяни України або держава та територіальні громади. Ті з них, учасниками (засновниками) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є особи, не громадяни України, зможуть набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення лише за умови схвалення такого рішення на референдумі.

Відповідні перевірки набувачів земельної ділянки на предмет загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які вже є у них у власності, здійснюється, зокрема, в автоматизованому порядку, в тому числі шляхом інформаційної взаємодії між реєстрами.

В процесі контролю державними установами окрему увагу варто приділити тим змінам, які стосуються процедури передачі переважного права. Її важливість зрозуміла, адже саме вони найчастіше є суб'єктом переважного права, активно використовують даний механізм для викупу земель шляхом передачі такого права довіреним особам. По-перше, передбачається, що передача переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення може бути здійснена до або після державної реєстрації наміру власника земельної ділянки щодо її продажу. По-друге, переважне право може бути передано іншій особі на певний строк або на період дії спеціального дозволу на видобування корисних копалин чи строку дії договору оренди землі. Відповідно, таке право припиняється в разі анулювання спеціального дозволу на видобування корисних копалин або в разі припинення права оренди земельної ділянки. В іншій частині положення щодо реалізації та передачі переважного права купівлі сільськогосподарських земель залишаються в тому вигляді, в якому ми їх застосовуємо ще з 2021 р., з відкриття ринку землі.

Підсумовуючи, не можна не наголосити ще раз на актуальності питання ринку землі сільськогосподарського призначення, який навіть

під час війни продовжує працювати. Тому розкриття основних питань, пов'язаних із реалізацією громадянами права на розпорядження землями, які тривалий час були «підмораторними», є важливим для того, щоб реалізація була успішною.

Серед моделей ринкового обігу земель в Україні виокремлено інструменти державного регулювання у сфері використання земельних ресурсів, що забезпечують становлення ефективного ринкового обігу земель та раціонального землекористування, зокрема:

- надання переважного права на придбання земельної ділянки власникові або користувачеві прилеглої земельної ділянки отримати її у власність або оренду з метою поліпшення земель;

- надання дозволу на придбання земельних ділянок суб'єктам, що мають відповідну освіту, досвід роботи у даній сфері та проживають на території України не менше 5 років;

- створення спеціальної організації, основним завданням якої буде контроль за операціями купівлі-продажу земель та вилучення або викуп земель у суб'єктів, що не мають за мету використовувати земельні ділянки для сільськогосподарських цілей;

- суворий контроль щодо обмеження площ земельних ділянок у власності одного господаря для недопущення надмірної концентрації земельних ділянок;

- контроль щодо придбання земельних ділянок у спекулятивних цілях;

- контроль за використанням хімічних засобів захисту рослин, для недопущення забруднення ними навколишнього природного середовища та негативного впливу на тварин та здоров'я людини;

- притягнення до адміністративної відповідальності, застосування штрафних санкцій до землевласників, які безвідповідально ставляться до земельних ресурсів, що призводить до зниження якісних властивостей ґрунтів та родючості земель¹⁶.

Методики та нові інструменти мають стати важливою частиною механізму державного регулювання щодо управління якістю земельних ресурсів в Україні, способом забезпечення дотримання законодавства з виконання заходів щодо охорони земель, що в свою чергу сприятиме підвищенню ефективності землекористування та контролю у сфері обігу земель сільськогосподарського призначення і збереженню земельних ресурсів для майбутніх поколінь.

¹⁶ Медвецька Т. В. Забезпечення реалізації механізмів державного управління земельними ресурсами для соціально-економічного розвитку України. *Публічне управління і адміністрування в Україні*. №10. 2019. С. 90-83.

ВИСНОВКИ

Суттєвою перешкодою для формування державного управління земельними ресурсами є те, що земля ще не розглядається державною владою як комплексний об'єкт управління. Не можна вважати ефективною створену систему державного управління земельними ресурсами, яка приділяє основну увагу перерозподілу землі як майна, не вирішуючи проблеми охорони земель як основного національного багатства.

Земельне законодавство в країні концептуально зосереджене на врегулюванні використання та перерозподілу земельного фонду держави загалом. Використання ж земельних ресурсів має бути раціональним і ефективним в довгостроковому і в короткостроковому періоді. Слід особливо підкреслити необхідність дотримання принципів Концепції сталого розвитку.

Потребують особливої уваги дослідження механізмів управління земельними відносинами та їх розвитку. Формування та становлення ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні має здійснюватись з урахуванням міжнародного досвіду регулювання земельних відносин, оскільки ті моделі регулювання ринку земель, які використовують у світі, вже мають відповіді на певні питання, що почали виникати в Україні.

Під час побудови моделі ринку земель сільськогосподарського призначення слід враховувати досвід тих держав, де ринок земель найкраще розвинений та активно функціонує. Головним завданням має бути збереження земельних ресурсів, як основного ресурсу країни.

Для досягнення розвинутого ринкового обігу земель необхідним є застосування економічних інструментів та важелів, які забезпечують очікувані результати в аграрній сфері, зокрема за допомогою здійснення державного контролю за землекористуванням та встановленням певних обмежень щодо купівлі сільськогосподарських земель та оренди.

Суттєвою проблемою низької ефективності землекористування визначено відсутність довгострокового стратегічного плану дій із чіткими цільовими установками. Доведено, що сучасна система оцінки менеджменту ефективності землекористування за умови визначення переваг від використання земельних ресурсів для сільськогосподарського виробництва повинна мати альтернативний погляд на призначення та використання землі суб'єктами.

Завданнями землеустрою для реалізації завдань активізації ринку землі в Україні на сучасному етапі з урахуванням збройної агресії є: інвентаризація земель, що зазнали ушкоджень та забруднення (в тому числі токсичного) внаслідок збройної агресії та бойових дій; розробка комплексних і тематичних схем землеустрою; встановлення обмежень

у використанні земель, зокрема пов'язаних із надзвичайними ситуаціями, збройною агресією та бойовими діями; здійснення рекультивациі, консервації та консолідації земель; розробка та реалізація відповідної документації із землеустрою щодо раціонального використання та охорони земель на деокупованих, небезпечних і підконтрольних територіях; створення автоматизованих цифрових процесів обліку та моніторингу земель та якості ґрунтів, зокрема з використанням дистанційного зондування Землі та штучного інтелекту. Для цього необхідно досліджувати сучасний стан державної політики ефективності розпорядження, використання й обліку земельних ресурсів в Україні та порівнювати з практикою європейських країн. Важливим шляхом подолання кризових явищ в Україні є євроінтеграція і допомога європейських країн.

АНОТАЦІЯ

Інтеграція України у світовий ринок має чітко окреслений ресурсний характер. Важливою складовою вітчизняного товарного експорту залишається сільськогосподарська продукція. Це посилює необхідність активізації ринку землі, зменшення державної монополії на землю, диверсифікації структури експорту та збільшення частки продукції переробної та високотехнологічної галузей. Заслужують дослідження стратегічні питання землеустрою та планування територій.

Метою дослідження є механізми управління ринком землі в Україні та їх групування за впливом на рівень доходів від експортної діяльності; моделювання перспектив розвитку ринку землі та обґрунтування стратегії землекористування та демонополізації землі в Україні.

Література

1. Механізми управління земельними відносинами в контексті забезпечення сталого розвитку. Ш. І. Ібатуллін, О. В. Степенко, О. В. Сакаль. Київ : ДУ «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку НАНУ», 2012. 52 с.

2. Біла книга «Стратегія розвитку земельних відносин в Україні». Land transparency. kSE. Міністерство аграрної політики та продовольства України. 2021. 72 с. URL: <https://kse.ua/wp-content/uploads/2021/05/Land-strategy.pdf>

3. Вартість 1 га сільськогосподарської землі після відкриття ринку – прогнози. Агрополіт. 30.03.2021. URL: <https://agropolit.com/spetsproekty/867-vartist-1-ga-silskogospo-darskoyi-zemli-pislya-vidkrittya-rinku--prognozi>

4. Віднянський С. Еволюція взаємовідносин України і Європейського Союзу в умовах війни та їх вплив на трансформацію

українського суспільства. Аналітична доповідь. Київ : Інститут історії України НАН України, 2023. 64 с.

5. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. новини. URL: <https://land.gov.ua/category/news/povnyu/>

6. Медвецька Т. В. Забезпечення реалізації механізмів державного управління земельними ресурсами для соціально-економічного розвитку України. *Публічне управління і адміністрування в Україні*. №10. 2019. С 90-83

7. Деякі питання надання субвенції з державного бюджету місцевим бюджетам на розроблення комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад : Постанова Кабінету Міністрів України від 28.07.2021 № 853. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/853-2021-%D0%BF>

8. Кубах С. Просторове планування управління земельними ресурсами для об'єднаних територіальних громад як інструмент розвитку. USAID. 2019. URL: https://loda.gov.ua/upload/users_files/21/upload/1%20%D0%BA%D1%.pdf

9. Осташко Т. Сільськогосподарський експорт України в умовах війни і шляхи відновлення *Економіка України*. 2022. № 5. С. 26-37 URL: http://economyukr.org.ua/docs/EU_22_05_026.pdf

10. Беззуб І. Ринок землі: українські реалії та європейський досвід *Громадська думка про правотворення*. 2019. № 7 (172). С. 3–11. URL: <http://nbuviap.gov.ua/images/dumka/2019/7.pdf>.

11. Зінчук Т. О. Європейський досвід формування ринку сільськогосподарських земель *Економіка АПК*. 2016. № 12. С. 84-92. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/E_apk_2016_12_14

12. Коробська А. О. Проблеми становлення ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення. *Економіка АПК*. 2019. № 4. С. 106–115.

13. Кулинич П. Т. Земельна реформа в Україні: правові проблеми. Монографія. Видавництво: Норми права 2021. URL: <https://jurkniga.ua/zemelna-reforma-v-ukraini-pravovi-problemi/>

14. Завадський Йосип Станіславович : за ред. В. П. Горьовий. Енциклопедія сучасної України . Редкол. : І. М. Дзюба, А. І. Жуковський Київ : Інститут досліджень НАН України, 2016. URL : <https://esu.com.ua/article-14984>

15. Михальова М.Ю. Новації щодо державної реєстрації обмежень у використанні земель в державному земельному кадастрі Містобудування та територіальне планування. Київський національний університет будівництва і архітектури, 2018. URL: <http://mtp.knuba.edu.ua/article/view/256284/253399>

16. Мартин А. Г. Стан земельних відносин як стримуючий фактор розвитку продуктивних сил України / А. Г. Мартин, Т. О. Євсюков. Матеріали міжнародної наукової конференції. Київ, НАН України, 2019. Ч. 3 С. 289-292.

17. Аналітичний огляд стану земельного ринку в Україні червень 2023 р. URL: <https://decentralization.gov.ua/uploads/attachment/document/1298.023.pdf>

18. Миклашук І. Передали на місця? три проблеми з землею для ОТГ. *Економічна правда*. 12.04.2019 р. URL: <https://www.epravda.com.ua/columns/2019/04/12/646954/>

19. Калініченко З. Д. Використання показників EVA і MVA в управлінні вартістю інвестиційного проекту. *Збірник наукових праць Дніпропетровського національного університету ім. Олеся Гончара*, Дніпро, 2016. С.67-74

20. Загурська Анна Ринок землі під час війни та чи дійсно купити землю стало простіше? *Юридичний вісник України* URL: <https://lexinform.com.ua/yuridychna-praktyka/rynok-zemli-pid-chas-vijny-ta-chy-dijsno-kupyty-zemlyu-stalo-prostishe/>

21. Два роки ринку землі в Україні – досягнення та провали і як його змінили війна <https://agropolit.com/spetsproekty/1018-dva-roki-rinku-zemli-v-ukrayini--dosyagnennya-ta-provali-i-yak-yogo-zminili-viyna> 27 червня 2023р.

22. Романовська Олександра Міжнародний досвід земельної реформи: чому немає панацеї 23.06.17Київ: Основи, 2017. URL: <https://cost.ua/569-land-reform-international-experience/>

Information about the autor:

Kalinichenko Zoia Dmytrivna,

Candidate of Economic Sciences,

Associate Professor at the Department of International economy, natural resources and economics of international tourism

Zaporizhia National University

119, Peremohy ave., Zaporizhia, 68100, Ukraine