

Як показують дослідження, в сучасних нормативних актах для пересічного громадянина ринковий механізм та передача в оренду своєї земельної ділянки на земельних торгах, а також отримання за неї справедливої конкурентної ціни є вкрай складним. У країнах Заходу (Іспанія, Німеччина, Греція) громадянин може організувати аукціон в будь-який момент для продажу практично будь-якого свого майна – від земель і заводів до останнього гвіздка. Нині в Україні досить малий відсоток громадян України, які передають в оренду свої земельні ділянки на вигідних умовах. Вирішення багатьох проблем на земельних аукціонах можливе шляхом:

- своєчасного обсягу фінансування Держземагентства України для проведення інвентаризації земель, підготовки достатнього обсягу лотів для участі в аукціонах;

- фінансування підготовки лотів до продажу земельних ділянок державної, комунальної, приватної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на земельних торгах має бути не тільки за рахунок організаторів та виконавців земельних торгів, але й за рахунок виконавців робіт з підготовки лотів або за рахунок потенційних учасників земельних торгів. Тобто, при проведенні тендера на підготовку лотів до земельних торгів організатор публікує об'яву у спеціальних виданнях про перелік робіт та їх мету. З метою проведення тендера на більш вигідних та конкурентних умовах можливе залучення до виконання робіт з підготовки лотів потенційних учасників аукціону;

- має бути створений сайт земельних торгів, на якому буде висвітлюватись інформація про всі земельні аукціони, а саме щодо земель сільськогосподарського призначення в Україні, де контролюючим органом цих процесів буде Державне агентство земельних ресурсів України;

- вся інформація щодо ціни, результатів, переможців, учасників земельних торгів також повинна розміщуватися на єдиному сайті та бути вільною для доступу кожного громадянина;

- забезпечити доступ та спрощену систему участі в земельних торгах пересічних громадян України для забезпечення справедливої ціни за передачу їхніх земельних ділянок в оренду;

- на прикладі публічної кадастрової карти, або безпосередньо на ній має бути висвітлена інформація щодо земель, які пропонуються до передачі в оренду [7].

#### **Список літератури**

1. Третяк А. М., Третяк В. М., Третяк Н. А. Земельна реформа в Україні: тенденції та наслідки у контексті якості життя і безпеки аселення: [монографія]; під заг. ред. А. М. Третяка. Херсон: Грін Д. С., 2017. 522 с.
2. Капінос Н. О. Методологічні проблеми планування розвитку землекористування на місцевому рівні в умовах нових земельних відносин та децентралізації влади. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2017. № 2. С. 28 – 36.

**УДК 332**

**Капінос Н. О.**

к. е. н., ст. викладач

кафедри геодезії та землеустрою,

Сумський національний аграрний університет

### **РОЗВИТОК ЗЕМЛЕУСТРОЮ НА МІСЦЕВОМУ РІВНІ**

Головним механізмом здійснення земельної реформи на різних етапах розвитку України була система землеустрою. До початку 1990 року система землеустрою в Україні склалася повністю та було відпрацьовано наукове, методичне та організаційно-технічне забезпечення землевпорядних робіт, а також сформувалися теорія і практика землеустрою. Проте великі земельні перетворення, які розпочалися після 1990 року, виявили значні прогалини у теорії і

методах землеустрою, особливо на території реформованих сільськогосподарських підприємств [1].

Роль землеустрою зводилася, головним чином, до міжгалузевого перерозподілу землі та її відводів, а також організаційно-господарського і організаційно-територіального влаштування земель сільськогосподарських підприємств з метою виконання держзамовлення з виробництва сільськогосподарської продукції.

За умов економіки ринкового типу при зниженні ролі держави, виникненні конкуренції, масовому перерозподілі земельної власності пріоритети землеустрою змінились. Постало завдання максимального задоволення економічних інтересів землевласників і землекористувачів, найповнішого й ефективного використання виробничого потенціалу господарств і закріплених за ними земель при суворому дотриманні природоохоронних вимог, особливих режимів і умов використання земель. Виникла потреба врахування не тільки економічних, а й насамперед екологічних умов і чинників, що значно змінює методологію і методику землевпорядного проектування – центральної ланки всього землевпорядного процесу [2; 0].

Недооцінка ролі землеустрою в ході земельних перетворень призвела практично до повного територіального порушення землеволодінь і землекористувань сільськогосподарських підприємств та сівозмін, що сильно вплинуло на їх економіку. З'явилися недоліки землекористування: черезсмузжя, далекоземелля, ламаність меж, вклинювання, вкраплювання і т. п. [4]. Організаційно-господарський, соціально-економічний і екологічний зміст землеустрою був підмінений політичними заходами і техніко-правовими заходами з межування земель, далеко не завжди обґрунтованими., заново.

Виходячи із необхідності запровадження в Україні комплексної багатофункціональної системи управління земельними ресурсами, землеустрій – це сукупність соціально-економічних та екологічних заходів і організаційні, правові та інженерно-технічні дії, що спрямовані на регулювання земельних відносин та раціональної організації території адміністративно-територіальних утворень, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил (стаття 181 Земельного кодексу України) [4].

Нині в землеустрої існують такі проблеми: подальший розвиток законодавчої бази регулювання земельних відносин; проведення грошової оцінки земельного фонду країни; вдосконалення і формування нової системи земельних платежів; створення інфраструктури обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення; завершення створення автоматизованої системи державного земельного кадастру й обліку нерухомого майна; забезпечення територіальних можливостей для самодостатнього виробництва продовольства за допомогою формування багатокладного сільськогосподарського землекористування; посилення екологічних вимог при використанні землі; поетапне створення довгострокового національного плану (програми) розвитку і планування землекористування; формування нової системи управління раціональним використанням та охороною земельних ресурсів держави, а їх розв'язання має важливе значення для України.

#### **Список літератури**

1. Капінос Н. О. Концептуальні засади розвитку сільськогосподарського землекористування сільських територій. *GeoWeek 2017: Матер. інтер.-форуму*, 6 – 10 березня 2017 року. Рівне. 2017. С. 85 – 86.
2. Ковалишин О. Ф. Удосконалення регіональних земельних відносин у процесі здійснення земельної реформи: (На прикладі Львівської області): автореф. дис. ... канд. екон. наук: 08.08.01. Укр. держ. лісотехн. ун-т. Л., 2002. 20 с.
3. Соловцова О. П. Розвиток первинного ринку землі в містах України: дис. ... канд. екон. наук: 08.00.06. Донец. нац. техн. ун-т. Донецьк, 2011. 266 с.
4. Третяк А. М. Землеустрій в Україні: теорія, методологія: монографія. Херсон: Грінь Д.С., 2013. 650 с.