

УДК: 332.2.021

**Гончаров В. В.**

ст. викладач кафедри геодезії та землеустрою,  
Сумський національний аграрний університет,

**Лазоренко В. М.**

слухач магістратури,  
Сумський національний аграрний університет

## **РОЗВИТОК ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УМОВАХ РИНКОВОЇ ЕКОНОМІКИ**

Ситуація у сфері земельних відносин і землекористування, що склалася в процесі проведення земельної реформи, нині залишається складною і неврегульованою. Найбільш важливими є питання, що стосуються проблем економічних та правових відносин власності, недосконалості державного управління земельними ресурсами та землекористуванням, незавершеності земельного законодавства та інфраструктури ринку (особливо земель сільськогосподарського призначення), відсутності автоматизованої системи державного земельного кадастру, спрямованого на вирішення питань перерозподілу земель та землеустрою, повсюдного припинення робіт у зоні охорони земель.

Важливим завданням сучасної земельної реформи в Україні є відновлення в селян почуття власника і господаря на землі, створення на цій основі умов для реструктуризації існуючих сільськогосподарських землеволодінь у нові агроформування, які базуються на приватній власності [1].

Теоретико-методологічні та методичні аспекти формування і напрямів розвитку земельних відносин в умовах ринкової економіки досліджувались багатьма вченими, серед них В. В. Горлачук, Г. Д. Гуцуляк, Д. С. Добряк, В. М. Єрмоленко, Л. Я. Новаковський, П. Т. Саблук, А. М. Третяк, М. М. Федоров, А. Д. Юрченко та інші, які визначили, що необхідно розвивати законодавчо-нормативну базу регулювання земельних відносин, удосконалювати і формувати нову систему земельних платежів, створювати інфраструктуру земельного ринку, посилювати екологічні вимоги при використанні землі.

Поняття земельних відносин визначається в Земельному Кодексі України [2], де стверджується, що земельні відносини – це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею. Разом з тим, це визначення є не повним і різні науковці вбачають їх по-різному. Зокрема, В.М. Єрмоленко розглядає земельні відносини як «суспільні відносини з володіння, користування і розпорядження земельними ділянками та переходу цих правомочностей до інших осіб» [3].

На думку А. М. Третяка, «земельні відносини – це суспільні відносини між людьми, пов'язані з володінням і користуванням землею, і є складовою частиною всієї системи виробничих відносин кожної історичної епохи. Вони за своєю соціальною природою належать до економічного базису суспільства [4].

Земля є центральним, базовим об'єктом економічної системи в Україні, а земельні відносини у загальній структурі суспільних відносин займають відповідне місце у їх фундаменті. Вказані відносини є регулятором усієї сукупності суспільних зв'язків, включаючи не тільки економічну, але і соціально-демографічну, політичну, екологічну та інші складові просторового розвитку. При визначенні економічного ладу основне місце займало і займає питання земельних відносин, тобто форм власності на землю, проявами яких є взаємовідносини між суб'єктами, закріплені законодавчими актами.

Земельна реформа є складовою частиною економічної реформи, здійснюваної в Україні у зв'язку з переходом економіки держави до ринкових відносин.

Стратегічними напрямками розвитку земельних відносин є запровадження повноцінного ринку сільськогосподарських земель, іпотечне довгострокове кредитування сільськогосподарських товаровиробників, економічне стимулювання раціонального використання та охорону земель, включення вартості земель в економічний оборот, поєднання високої економічної ефективності та екологічної безпеки використання земель.

Вже більше 28 років триває земельна реформа, завдання якої полягає в удосконаленні земельних відносин та підвищенні рівня раціонального використання земель. На даний момент створено такі умови земельного устрою: ліквідована державна монополія на землю; виконаний перехід до різноманітних форм земельної власності; проведений безкоштовний перерозподіл земель на користь громадян; введено платне землекористування; основна частина сільськогосподарських земель передана в приватну власність; землі лісового фонду, природоохоронні і інші найбільш цінні землі знаходяться в державній власності.

Розвиток ринкових відносин в агропромисловому комплексі України передбачає функціонування в єдиному ринковому середовищі усіх факторів виробництва, включаючи землю. Внаслідок приватизації сільськогосподарських угідь понад дві третини їх площі зараз перебуває у приватній власності громадян і юридичних осіб. Це є передумовою формування ринкових земельних відносин і власне ринку земель, оскільки власність забезпечує право володіти, користуватись і розпоряджатись нею.

Ситуація, яка сьогодні склалася у сфері земельних відносин, пов'язана з відсутністю чіткої державної політики у питаннях: розвитку земельного законодавства по врегулюванню земельних відносин; консолідації земель сільськогосподарського призначення, яка має бути наслідком науково обґрунтованого об'єднання; контролю за використанням та охороною земель; роз'яснювальної роботи серед сільськогосподарських виробників щодо впровадження ринку землі; вивчення Європейського досвіду у реформуванні земельних відносин; формування інфраструктури ринку земель.

Дана ситуація свідчить про те, що рівень розвитку земельних відносин в Україні не відповідає ринковим умовам. Запровадження цивілізованого ринку земель сільськогосподарського призначення вимагає створення ринкової інфраструктури та прозорих правил її функціонування.

Виходячи із загальної характеристики земельних відносин в Україні, слід зазначити, що на думку науковців, основними напрямками їх розвитку є: впровадження у сферу землекористування результатів сучасного науково – технічного прогресу; створення прозорої державної системи реєстрації прав власності на земельні ділянки та розміщене на них майно; формування інфраструктури ринку землі; вдосконалення методики оцінки земель сільськогосподарського призначення; розвиток системи земельного іпотечного кредитування; здійснення ефективної податкової політики при оподаткуванні нерухомості; запровадження ефективної системи моніторингу ґрунтів та заходів по їх охороні.

Враховуючи вказані визначення вчених та історичний досвід земельної реформи в Україні можна вважати, що земельні відносини – це результат тривалого суспільного розвитку, практики використання і охорони земель, форм власності і господарювання, пріоритетних способів устрою території. Вони визначаються національними, соціальними, економічними і природними особливостями реалізації функції землі як об'єкта природи, основного засобу виробництва в сільському господарстві, природного ресурсу і об'єкта майна.

#### Список літератури

1. Мартин А. Горбатович С. Мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення: наслідки та перспективи. Землевпорядний вісник . 2006. № 2. С. 58 – 60.
2. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. Дата оновлення: 09.08.2019. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення 24.09.2019).
3. Єрмоленко В.М. Правові основи майнових і земельних відносин: навч. посіб. Київ.: Магістр – XXI ст., 2008. 384 с.
4. Третьяк А. М. Історія земельних відносин і землеустрою в Україні: навч. посіб. Київ.: Аграрна наука, 2002. 280 с.