

**Goncharov Viktor,**

Senior Lecturer

**Velichko Alexandra**

Student of specialty geodesy and land management

*Sumy National Agrarian Universit*

## **DEVELOPMENT OF LAND RELATIONS IN THE CONDITIONS OF MARKET ECONOMY**

**Гончаров В.В.,**

старший викладач

**Величко О.А.**

студент спеціальності геодезія та землеустрій

*Сумський національний аграрний університет*

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

***Abstract.** The article deals with theoretical, methodological and methodological aspects of the formation of directions of development of land relations in the conditions of market economy. The problems of development of land relations in Ukraine are identified. The current stage of land market formation has been analyzed. Measures to activate the development of land relations in Ukraine are proposed.*

***Keywords:** land, land relations, land reform, land valuation, land market.*

***Анотація.** В статті розглянуто теоретико-методологічні та методичні аспекти формування напрямів розвитку земельних відносин в умовах ринкової економіки. Визначено проблеми розвитку земельних відносин в Україні. Проаналізовано сучасний етап становлення ринку землі. Запропоновані заходи щодо активізації розвитку земельних відносин в Україні.*

***Ключові слова:** земельна ділянка, земельні відносини, земельна реформа, оцінка земель, ринок земель.*

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.

Найважливішою умовою раціонального використання землі є встановлення земельних відносин, які характеризуються суспільними

відносинами між людьми, пов'язаними з володінням і користування землею, і є складовою всієї системи виробничих відносин кожної конкретної історичної епохи. Земельні відносини, як і весь економічний лад суспільства, історично розвиваються і змінюються разом із зміною продуктивних сил. На всіх етапах історії суспільства земельні відносини розвиваються під безпосереднім впливом економічного закону відповідності характеру виробничих відносин рівню розвитку продуктивних сил. Одним із найважливіших питань подальшої реалізації земельної реформи на сьогодні є впровадження в Україні ринку землі.

Ситуація у сфері земельних відносин і землекористування, що склалася в процесі проведення земельної реформи, нині залишається складною і нерегульованою. 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]

Поняття земельних відносин визначається в статті 2 Земельного Кодексу України [2], де стверджується, що земельні відносини - це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею.

Новаковський Л.Я, визначаючи земельні відносини, додатково виділяє рівні їх існування: це суспільні відносини з приводу володіння, користування, розпорядження й управління землею на державному,

регіональному, господарському та внутрігосподарському рівнях як об'єктом господарювання, так і засобом виробництва. Земельні відносини виявилися найбільш складною проблематикою в реформуванні економіки України. Інакше й не могло бути - адже йдеться про використання найдорожчого природного ресурсу країни.

Зіткнулися інтереси загальносуспільні, місцеві, сільські та приватні [3]. Відомі вчені економісти - аграрники І.М. Буздалов, М. Крилатих, А.А. Никонов та інші земельні відносини визначають як «відносини з приводу володіння, користування і розпорядження землею як основним засобом виробництва для сільськогосподарського виробництва або просторовим базисом розміщення різних об'єктів» [4].

Стратегічними напрямами 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.

Питання щодо ринку земель сільськогосподарського призначення дуже політизоване і для його вирішення необхідна велика політична воля. На цей час Міністерство економічного розвитку торгівлі та сільського господарства України оприлюднило проект закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення». Законопроект передбачає, що з «01.10.2020 року скасовується заборона на відчуження земель сільськогосподарського призначення усіх форм власності». Як повідомляв Укрінформ, Президент Володимир Зеленський доручив Кабміну до 1 жовтня 2019 року подати до Верховної Ради законопроект про ринок земель сільськогосподарського призначення. Парламент має ухвалити його до 1 грудня [5].

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.

#### **Література:**

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>
3. Новаковський Л.Я. Шляхи удосконалення законодавчого забезпечення розвитку земельних відносин в Україні. Економіка АПК. 2009. №3. С.21-23.
4. Буздалов И.Н., Крилатых Э.Н., Никонов А.А. и др. Аграрные отношения: теория, историческая практика, перспективы развития: монография. М.: Наука, 1993. 270 с.
5. Проект закону про ринок землі опублікували на сайті мінекономрозвитку: Укрінформ 20.09.2019. URL: <https://www.ukrinform.ua/rubric-economy/2784297-proekt-zakonu-prorinok-zemli-opublikovali-na-sajti-mi> (дата звернення: 20.10.2019).