удк 349.414

**ВДОСКОНАЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ**

***Г. І. Шарий****, доктор економічних наук, доцент,*

*директор Навчально-наукового інституту архітектури, будівництва та землеустрою, професор кафедри автомобільних доріг, геодезії, землеустрою та сільських будівель, Національний університет «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка», м. Полтава, Україна*

***С. В. Нестеренко****, кандидат технічних наук, доцент,*

*доцент кафедри автомобільних доріг, геодезії, землеустрою та сільських будівель, Національний університет «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка», м. Полтава, Україна*

***Є. В. Сучкова,*** *студентка, Національний університет «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка», м. Полтава, Україна*

**Анотація.** Для визначення цілей і систематизації земельних трансформацій та земельної реформи в Україні необхідно прийняти Державну програму розвитку земельних відносин до 2030 року та новий Земельний кодекс. Важливо провести державну інвентаризацію земель, виділивши землі сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, сформувавши відповідні реєстри земельних ділянок та механізми державного регулювання земельних відносин економічними методами, через відповідні санкції і стимули, нормативи і стандарти.

Формування новітньої інварно-ментальної економічної системи раціонального використання земель потребує удосконалення земельного законодавства України та його узгодженість з існуючими нормативно-правовими актами інших галузей права та традиційними інститутами життя суспільства, адже окремі закони не знаходять практичного застосування, інші формують корупційні схеми та інституційні пастки, оскільки законодавчий механізм реалізації правових інституцій в земельній сфері носить формальний характер або взагалі відсутній.

Принциповість зміни акцентів полягає у відході від прорадянських принципів постійного землекористування, використанні й розпоряджанні державними і комунальними землями, створенні повноцінної системи обігу державних, комунальних та приватних земель, розвитку за рахунок купівлі, консолідації, продажу земель, фермерських господарств, сільськогосподарських кооперативів і агровиробництв відповідно до планів розвитку сільських територій, виділення інвестиційно-привабливих земель для реалізації інноваційних проектів у аграрній сфері, активний land development сільськогосподарських земель.

Перебороти існуючі негативні тенденції та просторову невизначеність можна, забезпечивши в Україні повноцінний обіг земель сільськогосподарського призначення та ефективні державні механізми регуляторної економічної політики в сільськогосподарському землекористуванні.

В статті запропоновано створити Державний земельний банк та Державний фонд земель, поновивши в податковому законодавстві цільовий характер витрат від надходжень земельних податків та платежів за державні і комунальні землі (включаючи орендні платежі). Гроші від землі повертаючи виключно на докорінне поліпшення земель, меліорацію, реконструкцію і створення захисних насаджень, включаючи формування кредитного кошика Державного Земельного банку.

**Ключові слова:** земельний розвиток, Програма земельних відносин, Земельний кодекс, ринок земель, Державний земельний банк.

***Grygorii Sharyi****, D. in Economics, Associate Professor,*

*Director of the Educational and scientific institute of architecture, construction and land management, Professor of the Department of Highways, Geodesy, Land Management and Rural Buildings,*

*National University «Yuri Kondratyuk Poltava Polytechnic», Poltava, Ukraine*

***Svitlana Nesterenk****o, PhD, Associate Professor,*

*Associate Professor of the Department of Highways, Geodesy, Land Management and Rural Buildings,*

*National University «Yuri Kondratyuk Poltava Polytechnic», Poltava, Ukraine*

***Yelizaveta Suchkova****, student,*

*National University «Yuri Kondratyuk Poltava Polytechnic», Poltava, Ukraine*

**IMPROVEMENT OF LAND RELATIONS IN UKRAINE**

**Abstract.** To define the goals and systematize land transformations and land reform in Ukraine, it is necessary to adopt the State Program for the Development of Land Relations until 2030 and the new Land Code. It is important to conduct a state inventory of land, allocating agricultural land of state and communal ownership, forming appropriate registers of land and the mechanisms of state regulation of land relations by the economic methods, through appropriate sanctions and incentives, norms and standards.

The formation of the latest invarno-mental economic system of rational land use requires the improvement of a land legislation of Ukraine and its consistency with existing regulations of other branches of law and traditional institutions of society, because some laws do not find practical application, others form corruption schemes and institutional traps because the legislative mechanism for the implementation of legal institutions in the land sphere is formal or non-existent.

The principle of changing the emphasis is to move away from the pro-Soviet principles of the permanent land use, the use and the disposal of state and communal lands, creating a full system of state, communal and private lands, the development through purchase, consolidation, sale of lands, farms, agricultural cooperatives and agrarian production according to rural development plans, allocation of investment-attractive lands for the implementation of innovative projects in the agricultural sector, active land development of agricultural lands.

It is possible to overcome the existing negative tendencies and spatial uncertainty by ensuring the full circulation of agricultural lands in Ukraine and effective state mechanisms of regulatory economic policy in the agricultural land use.

In the article it is proposed to create the State Land Bank and the State Land Fund, renewing in the tax legislation the target nature of expenditures from land taxes and payments for state and communal lands (including lease payments). The money from the land is returned exclusively for the radical land improvement, reclamation, reconstruction and creation of protective plantations, including the formation of a credit basket of the State Land Bank.

**Keywords:** land development, Land Relations Program, Land Code, land market, State Land Bank.

**Постановка проблеми та аналіз останніх досліджень та публікацій.** Формування новітньої системи раціонального використання земель потребує удосконалення земельного законодавства України та його узгодженість з існуючими нормативно-правовими актами інших галузей права та традиційними інститутами життя суспільства, адже окремі закони не знаходять практичного застосування, інші формують корупційні схеми та інституційні пастки, оскільки законодавчий механізм реалізації правових інституцій в земельній сфері носить формальний характер або взагалі відсутній. Не працюють окремі норми законів «Про землеустрій» та «Про охорону земель». Наприклад, у Прикінцевих положеннях Закону України «Про охорону земель» зазначено, що потрібно прийняти Загальнодержавну програму використання та охорони земель, яка передбачатиме забезпечення екологобезпечного, раціонального використання та охорони земель, розкриватиме шляхи відтворення і підвищення родючості ґрунтів, їхнього захисту від забруднення, ерозії, виснаження та інших деградаційних процесів. Програма розроблена в 2008 році, але так і не ухвалена Верховною Радою України. У ст. 51 вищезгаданого Закону передбачено заходи, пов’язані з консервацією малопродуктивних і деградованих земель, але тільки на Полтавщині розорано половину природніх сінокосів і пасовищ, а деградація земель в Україні посилюється.

Законодавчо неврегульовані питання щодо стимулювання землевласників і землекористувачів за раціональне використання земель, оздоровлення, охорону земель та підвищення родючості, перехід на органічне землеробство. Указане декларує ст. 205 Земельного кодексу України, але механізму щодо порядку проведення стимулювання, видів економічних стимулів, джерел, критеріїв стимулювання та порядку фінансування, а також контролю за здійсненням економічного стимулювання землевласників і землекористувачів не визначено.

Цілі земельної реформи в Україні не досягнуті, тому що вона зайшла в інституційну пастку, і з якої необхідно знайти правові шляхи виходу.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій та правових новацій.** Розвитком методологічних підходів, правових інститутів і інституцій, у сфері управління земельно-ресурсним потенціалом, справедливим розподілом рентних платежів, забезпеченням сталого розвитку територій та формуванням інварно-ментальної системи в Україні займалися і займаються вчені: Л. Новаковський, А. Третяк, А. Даниленко, С. Добряк, А. Юрченко, А. Вервейко, А. Мірошниченко, В. Заяц, А. Сохнич, М. Ступень та багато інших [1–7].

Але змінюються актуалітети земельного розвитку, проходить трансформація ціннісних орієнтирів, а розвиток продуктивних сил постійно вимагає вдосконалення суспільних відносин, указане потребує постійних наукових досліджень і пошуку шляхів вдосконалення земельних відносин в Україні.

**Мета статті:** здійснити аналіз проблем розвитку земельних відносин в Україні, виявити інституційні пастки та намітити й запропонувати шляхи нормативно-правового розвитку і дієві механізми державного регулювання земельних відносин.

**Виклад основного матеріалу.** Принциповість зміни акцентів полягає у відході від прорадянських принципів постійного землекористування, використанні й розпоряджанні державними і комунальними землями, створенні повноцінної системи обігу державних, комунальних та приватних земель, розвитку за рахунок купівлі, консолідації, продажу земель, фермерських господарств, сільськогосподарських кооперативів і агровиробництв відповідно до планів розвитку сільських територій, виділення інвестиційно-привабливих земель для реалізації інноваційних проектів у аграрній сфері, активний land development сільськогосподарських земель.

Land development − це земельний розвиток, який передбачає якісне поліпшення земельних ділянок і територій та забезпечує ріст вартості й ціни землі, полягає в проведенні землевпорядкування території, планування і будівництва об'єктів інфраструктури, здійснення меліоративних та інших системних невіддільних поліпшень земельних ділянок.

Створення Державного фонду земель, як уповноваженого органу держави щодо володіння та повноцінного розпоряджання державними землями і виконує повний спектр дій власника, як державного господарюючого суб’єкту, працівники якого не є держслужбовці, дозволить детінізувати використання державних земель.

Можливість задіяти ринкові механізми в перерозподілі земель відкриває можливість реалізувати наукові елементи землеустрою, що дадуть змогу господарюючим суб’єктам на землі здійснювати операції скупки і продажу сільськогосподарських земель з метою консолідації земель, відкривши шлях для сільськогосподарської меліорації.

Поглинання та об’єднання черезсмужних ділянок, дрібноконтурних включень у масиви дозволить формувати цілісні ринково привабливі і високоліквідні ділянки. Система поліпшень земель, культуртехнічні, рекультиваційні, меліоративні заходи, консервація земель та охорона, проведення контурно-меліоративної організації території, розробка схем землеустрою, планів фізичного сталого розвитку територій, формування сталих агроландшафтів дозволить створити землекористування набагато інвестиційно-привабливіші, ніж нині існуючі.

Планові економічні служби органів виконавчої влади пов’язують розвиток поселенської сільської мережі тільки з виробничою інфраструктурою. Але екологічні, рекреаційні, міфо-топонімічні та історико-культурні чинники також визначають систему розселення і організацію території.

Дійсно, для агровиробничих сіл необхідні селоутворюючі фермерські та сільськогосподарські підприємства, сільгоспкооперативи, їх виробничі, лісотехнічні чи промислові підрозділи, як економічний базис існування поселення. Агропоселення не може існувати, якщо в ньому немає робочих місць, якщо в селі не формується інвестиційно привабливе агровиробниче середовище.

Правооб’єктність земель сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів особлива, а землеустрій і меліорація та впроваджені економічні механізми зупиняють деградацію земель. Для сільського розвитку і повернення молоді в село потрібно створити відповідні інститути фінансування, а Державний земельний банк повинен сформувати джерела кредитації села, сільських виробників, сільського туризму, розвитку інфраструктури.

Верховна Рада в останні два роки внесла багаточисельні зміни в земельне законодавство, продовжуючи лібералізувати і так, на наш погляд, аж надто ліберальне земельне законодавство України.

Провівши адміністративно-територіальну реформу наказним порядком, різко скоротивши кількість адміністративних одиниць, утворивши громади і величезні райони, без будь-яких самоврядних організацій і інститутів виконавчої влади. Залишені напризволяще дрібні поселення, невеликі села і віддалені сільські території не одержали жодних якісних і системних соціально-економічних переваг.

Нині діюча система виборчого права дозволила в Україні зростись владі і бізнесу не тільки на загальнодержавному рівні, а і на місцевих рівнях у областях, районах і громадах.

Ради громад в сільській місцевості в більшості сформовані під контролем крупних агропідприємств і діють за указівками роботодавців.

Зрозуміло, що маючи, наприклад, в Полтавській області контроль над більшістю громад, обласною радою і частиною районних рад, олігархи-власники політпроектів прийматимуть рішення, ігноруючи інтереси місцевих жителів, дрібних підприємств, фермерів, діючи виключно на власний корпоративний інтерес, а оптимізація соціально-економічної структури потягне просто скорочення поселенської мережі і подальшу неконтрольовану урбанізацію в Україні.

Короткий термін роботи нової системи самоврядування указує на суттєві недоліки, диспропорції та чергові інституційні пастки в різних сферах суспільного життя, які вимагають державних регуляторних змін.

Так, у сфері земельних відносин ради громад в більшості ігнорують інтереси селян у старостинських округах і перерозподіл земель здійснюють на користь юридичних і фізичних осіб центру громади, навіть не беручи до уваги рішення сесій сільських, селищних рад попередніх скликань.

Багаточисельні звернення місцевих жителів невеликих сіл підтверджують ігнорування потреб і суспільної думки жителів невеликих сіл, громадські обговорення щодо земельних рішень не проводяться, а самі рішення не оприлюднюються. Указане опосередковано підтверджує наявну корупційну діяльність посадових осіб окремих громад.

Законодавчі норми не завжди діють на суспільну користь, а скоріше навпаки, згідно Закону України 711-IX від 17.06.2020 р. «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо планування використання земель» змінено систему відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництв. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення – рілля – складає в середньому 40 тис. грн. за 1 га, а на землі промисловості за межами населених пунктів, у 10 разів вища, тобто 30 % від різниці складе лише 100 тис. грн. на 1 га знищеної і втраченої суспільством ріллі (указаний розмір діє з 1996 року, 96 тис. грн. за 1 га ріллі в Полтавській області). Тобто розміри відшкодування втрат не змінюються 25 років, незважаючи на індекс інфляції. Указане суттєво урізає бюджетні джерела докорінного поліпшення угідь, меліорації та інші земельні поліпшення в Україні, а законодавець знову «заховав» розміри відшкодування у розрахункові відсотки, які будуть розрахунково-суб’єктивно занижуватися зацікавленими особами з боку промислових, транспортних та будівельних компаній, що проводять зміну цільового призначення сільськогосподарських земель.

У державі достатня кількість земель сільськогосподарського призначення в межах сільських трудонедостатніх поселень для повноцінного функціонування і розвитку особистих селянських господарств, сімейних ферм, тепличних господарств, забезпечення молодих сімей і безземельних селян. Але правову норму в Україні: для ведення особистого селянського господарства підмінено зовсім іншим псевдоінститутом, коли законодавець дозволив указані ділянки, отримані безоплатно, перепродавати та передавати в оренду.

Задіяти в економічний обіг державні і комунальні землі можна тільки ліквідувавши правові норми постійного користування та обмеживши строки оренди земель, адже громади отримали землі у власність скоріше віртуально, адже більшість земель обтяжені 49-річною орендою [8].

Державна монополія на землю в Україні відсутня, але державний і комунальний фонд земель, особливо орних, повинен складати не менше 15 %. Скупка земель державою з метою надання в оренду та на створення й організацію агровиробничих структур, фермерських господарств, першочергово для молодих сімей, та для перерозподілу земель безземельним селянам на умовах регулювання обмеженого приватного права, необхідна умова забезпечення раціонального використання сільськогосподарських угідь, збереження системи розселення, розвитку поселенської мережі, як взаємопов’язаних процесів у суспільстві.

В Україні необхідно розробити систему пільгового оподаткування і стимулювання розвитку виробничої інфраструктури, стимулюючи створення фермерських та комунальних господарств та кооперативів у дрібних селах, стимулюючи повторну забудову сіл, зберігаючи безоплатну приватизацію земель на умовах успадкованого права, тільки для молодих сімей, що бажають проживати в трудонедостатніх віддалених селах та займатися сільською працею.

Посилення контрольних функцій органів місцевого самоврядування, особливо в громадах, надавши працівникам громад та громадським контролерам статус інспекторів з контролю та охорони земель, також гарантуватиме раціональне використання земель і прозорість земельних відносин.

Законодавче невизначення порядку вилучення земельних ділянок сільськогосподарського призначення за використання з порушенням вимог статті 41 Конституції України призвело до стійкого погіршення родючості ґрунту, нецільового використання, а також до погіршення екологічного стану земель, принижуючи суспільну значимість сталого розвитку територій. Країни світу формують інвайро-ментальні економічні системи, мінімізуючи споживання природніх ресурсів та негативні екологічні впливи виробництва та природнє середовище.

Природний шлях економічної еволюції розвитку земельних відносин полягає у визначенні оптимальних строків оренди земель сільськогосподарського призначення на рівні 20 років, а передачу в оренду земель на 49 років – як прихований тіньовий продаж землі (що вимагає обмеження строків оренди до 20 років, а для державних та комунальних земель – до 10-ти) [9].

Обмеження права скупки земель необхідно визначити, виходячи з кількості продуктивних земель та кількості проживаючих працездатних у сільських територіях:

* для громадян – жителів села − не більше 20 паїв (100 га) виключно в межах однієї адміністративної одиниці за місцем проживання (старостат);
* сільськогосподарським кооперативам та крупним агропідприємствам – не більше 70 % сільськогосподарських угідь в межах адміністративної одиниці (громада);
* фермерам – не більше 50 паїв у межах адміністративної одиниці (старостат).

Земельні ділянки сільськогосподарського призначення незалежно від форм власності, потрібно зобов’язально ввести в державний кадастровий реєстр земель як основу ведення державного кадастрового обліку на комунальному і державному рівнях за умови оцінки та моніторингу стану родючості, як невід’ємної частини поземельної книги на земельну ділянку.

Державні санкції за погіршення стану угідь повинні поширюватися на землі сільськогосподарського призначення, а розміри санкцій, відповідаючи реальному розміру економічних втрат, допоможуть компенсувати прямі витрати на рекультивацію порушених угідь. Державні і комунальні земельні ділянки сільськогосподарського призначення необхідно обтяжувати зобов’язальними нормами, що містять не тільки просторово-реєстрові, а й оцінку вартості і якості землі, як титулярне посвідчення права, виступають одночасно, згідно витягів, свідоцтвом на право власності на землі стосовно приватних та уповноважених державою власників – господарюючих суб’єктів на зразок, Державного фонду земель, казенних підприємств. Нормами ведення органічного землеробства, забороною внесення гербіцидів і інших хімічних речовин, що погіршують якісні і екологічні характеристики земельних ділянок. Кадастрові номера ділянок, доповнивши цифрами шифру щодо виду угідь, функціонального призначення, виду використання, форми власності, історії походження права та існуючих обтяжень й обмежень на ділянку, сформують більш прозорі земельні відносини в країні.

Дрібні орендарі земель в більшості не займаються докорінним поліпшенням угідь, крім організації крапельного зрошення. В Україні не проводяться культуро-технічні роботи та культурно-меліоративна організація території.

Розглядаючи песимістичні сценарії розвитку аграрного сектору, ми повинні передбачати, коли частина агровиробників, довівши виснаження родючих земель до критичних меж при зневоднених ґрунтах та в умовах деградації сільської поселенської мережі, припинять господарську діяльність, і мати план дій держави і суспільства.

В Україні, якщо у період за 1990-2020 рр. суттєвих коливань щодо площі осушених земель не відбулося, то площі зрошуваних угідь зменшилися в 10 разів.

Головна причина указаних негативних явищ полягає в затягуванні проведення земельної реформи, коли сформовано тимчасовий характер землекористувань. З 1990 року землі з меліоративними системами майже повністю потрапили у приватну власність фізичних осіб. Зрошувальні землі Полтавської області з існуючою мережею систем зрошення використовують 717 землекористувачів та землевласників, у тому числі 53 сільськогосподарських підприємства, 664 фізичних особи та 12 фермерських господарств. Розрив технологічної цілісності меліоративних систем та відсутність відповідальності за належне використання зрошувальних систем, які в багатьох випадках залишилися без господаря, призвело до руйнування, розграбування і втрати зрошувальними системами функціональних властивостей.

2020 рік знаковий для України прийняттям Закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення», який полягає у знятті мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення. Більшість обмежень в сфері обігу земель так і залишилися, і головне те, що на сьогодні принцип економічної і правової рівноправності так не діє через обмеження і відтермінування можливості купівлі ділянок для юридичних осіб – орендарів, які земельні ділянки роками стабільно і добросовісно обробляють, забезпечуючи цільове використання, сплачуючи земельні платежі і підтримуючи природну родючість [10].

В більшості високорозвинених країн світу частка меліорованих земель досягає 80 %, що вказує на високу стабільність продуктивності рослинництва, високу ступінь продовольчої безпеки та стійкість агровиробництва до негативних кліматичних чинників.

В масивах підприємств України знаходиться десятки тисяч га проблемних орних меліорованих земель із діючими дренажними системами. Наявність дренажів виключає повноцінну осінньо-зимову водо акумуляцію, накопичення вологи в двометровому шарі та позитивний вплив підґрунтових вод на родючість.

Потрібно змінити політику орендних відносин на меліорованих землях порівняно з богарними землями з метою гарантованого і стабільного землекористування через довготермінову оренду та викуп земель, шляхом зміни договірних умов з урахуванням наявності невіддільних меліоративних поліпшень. Договірні умови з власниками пайових ділянок носять конфеденційний і персоніфікований характер, але потрібна дієва регулярна державна політика консолідації меліорованих земель і особливого використання та обов’язковості зрошення. Законодавець на меліорованих землях мінімальний строк оренди визначив у 10 років, що лише на два роки більше за не меліоровані, але правовий захист орендарів, що здійснюють невіддільні поліпшення та полив, потребують визначення більших строків оренди, а земельні відносини – врегулюванню та стимулів держави в бік орендарів, які можуть і хочуть використовувати орні землі на умовах зрошення.

Якщо збережуться тренди підвищення середньомісячних температур в Україні в найближчі 10 років, то без заходів меліорації та додаткових інвестицій, з метою зрошення степу − від 400 тис. грн. на 1 га, лісостепу – від 200 тис. грн. на 1 га, інтенсивне і стійке землеробство стане під великою загрозою існування. Продовжаться не тільки процеси скорочення площ орних земель, а і розпочнуться процеси опустелювання українського степу.

Стратегія розвитку державного регулювання земельних відносин в аграрному секторі України повинна включати п’ять напрямків:

− розробка і прийняття нових Земельного та Екологічного кодексів і Державної програми розвитку земельних відносин;

− врахування зональних та регіональних особливостей розвитку аграрного сектора, традиційних інститутів земельних відносин та соціально-економічного стану села в різних регіонах України;

− припинення мораторію на обіг земель сільськогосподарського призначення, але попередження масової спекуляції й обезземелення селян за допомогою сучасних нормативно-правових і адміністративних рішень;

− повернення до спільно-сумісної форми власності на земельні ділянки (бувші частки, паї) без виділення паю в натурі в цілісному масиві у південних, центральних та східних областях. Консолідоване спільно-сумісне використання в межах масиву може виступати обов’язковою умовою і головним обтяжувальним аспектом власності на зрошувальних, глибокомеліорованих та докоріннополіпшених землях.

Узявши до уваги соціально-економічну та зональну специфіку, необхідно розробити регіональні державні програми, які враховують особливості регіонів. Історичні уроки дають приклади розробки особливих уложень, для окремих губерній імперії та для земель Козачих військ в ході реформи 1861 року. В Україні паювання, роздержавлення і подальші трансформації земельних відносин проведені одноманітно для різних регіонів, указним порядком, тому і позитив від реформи отримали біля 20 % селян і сільських територій, інші тільки потерпають від наслідків реформ. Реформа не завершилась, − а це певною мірою позитивний момент, − є можливість зробити декілька кроків назад. Але не загалом, а через сучасні механізми державного регулювання, використовуючи адмінресурс держави, економічні стимули та санкції.

Селянам центральних і південних областей України економічні і правові норми повинні дати змогу за рахунок кооперації відновлювати втрачену виробничу аграрну структуру. Західні області мають напрацювати механізм щодо викупу земель та формування стійких сімейних одноосібних господарств з їхньою подальшою кооперацією у сфері збуту, переробки, матеріального постачання і обслуговування.

Пропонуємо створити великі сімейні ферми та фермерські господарства у Поліссі, потужні спеціалізовані кооперативи з виробництва технічних культур, сучасні тваринницькі комплекси у північних областях України.

Санкції за спекуляцію землею необхідно частково перевести в площину Податкового кодексу, яким слід передбачити митні збори (на порядок вищі, ніж сучасна нормативна грошова оцінка земель). Дійсно, при вартості 1 м² землі в приміській зоні м. Києва в межах 10–100 дол., сотки − від 1 до 10 тис. дол., а за 1 га в межах 1 млн грн. санкція за перепродаж 1 га в розмірі нормативно-грошової оцінки 21-45 тис. грн за 1 га позитивно не вплине на ситуацію. Землі в Київській області будуть перепродаватися по 3–5 разів за рік з сплатою указаних низьких штрафів.

Створення кооперативів сільськогосподарських підприємств можна не лише покладати на власників паїв та особистих селянських господарств, а і на громади та державу при підтримці Державного земельного банку, Державного фонду земель, виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, та стимулювання з боку держави.

На основі проведених досліджень запропоновано концептуальну модель стратегії розвитку державного регулювання земельних відносин в аграрному секторі (рис.1).

Стратегічне управління земельно-ресурсним комплексом

(країни, регіону, області)

Стратегічне просторове планування розвитку

Реалізація і оцінка ефективності стратегії розвитку

Контроль і облік

Регулювання і інституційний розвиток

Цілеспрямованість

місія ре-гіону

цілі:

- раціональне використання

- сталий розвиток

- соціально-економічний розвиток

Аналіз

матричний аналіз SWOT

зовнішнього середовища

розвитку територій

Сценарій розвитку

песиміс-тичний

реалістичний

оптиміс-тичний

поєднаний аналіз

*Рис. 1. Концептуальна модель стратегії розвитку державного регулювання земельних відносин в аграрному секторі*

Повна реалізація напрямів удосконалення земельних відносин забезпечить раціональне, високоефективне й екологобезпечне використання земель сільськогосподарського призначення, збереження і примноження продуктивного потенціалу земель України, як найбагатшого надбання нашого народу.

**Висновки.** Для визначення цілей і систематизації земельних трансформацій та земельної реформи в Україні необхідно прийняти Державну програму розвитку земельних відносин до 2030 року та розробити новий Земельний кодекс.

Необхідно реформувати систему земельних податкових та орендних платежів, забезпечивши їх стимулюючу роль, сформувати порядки пільгових оподаткувань та відшкодування суб’єктам господарювання витрат на поліпшення стану угідь; проводити державні меліоративні заходи, ввівши штрафні санкції за погіршення природньої родючості земель.

Перебороти існуючі негативні тенденції та просторову невизначеність можна, забезпечивши в Україні повноцінний обіг земель сільськогосподарського призначення та ефективні державні механізми регуляторної економічної політики в сільськогосподарському землекористуванні, а саме:

* надаючи переважне право викупу земельних ділянок орендарям, які не тільки орендують масиви, а і проводять меліоративні роботи, здійснюючи докорінні невіддільні поліпшення орендованих земель. Викуп державних і комунальних земель (включаючи відмерлу спадщину) повинні здійснюватися орендарем заявочним порядком по цінах згідно нормативно-грошової оцінки земель;
* створивши державний Земельний банк для кредитування операцій купівлі земель та інвестицій особливо для проведення меліорації земель;
* надавши можливість передачі в концесію сільськогосподарським виробникам права на викуп гідротехнічних споруд, земель водного фонду з метою відновлення, реконструкції та будівництва водоакумулюючих протиерозійних та інших споруд для цілей меліорації;
* поновивши в податковому законодавстві цільовий характер витрат від надходжень земельних податків та платежів за державні і комунальні землі (включаючи орендні платежі). Гроші від землі повертаючи виключно на докорінне поліпшення земель, меліорацію, реконструкцію і створення захисних насаджень, включаючи формування кредитного кошика Державного Земельного банку.

Право на викуп земель сільськогосподарського призначення повинні мати, як фізичні, так і юридичні особи, а переважаюче – власники суміжних ділянок та орендарі, що безпосередньо займаються сільськогосподарським виробництвом. Право на викуп земель повинно бути надано Державному фонду земель та органам місцевого самоврядування, особливо щодо недобросовісних угод і низькобонітетних угідь.

Features of estimating the value of agricultural land use in land mortgages

**Список використаних джерел**

1. Новаковський Л. Сучасні проблеми регулювання земельних відносин в Україні. *Землевпорядний вісник*. 2013. № 6. С. 2–6.
2. Третяк А. М., Третяк В. М., Поліщук А. С. Особливості оцінки вартості сільськогосподарського землекористування в земельній іпотеці. *Агросвіт*. Дніпро, 2021. № 7–8. С. 10–17. URL: <http://www.agrosvit.info/?op=1&z=3412&i=1>
3. Даниленко А. І. Стан реального сектору економіки України: тенденції змін за роки незалежності. *Фінанси України*. 2019. № 5. С. 7–36.
4. Вервейко А. П., Попов А. С., Коваленко Л. М. Земельний кадастр: Оцінка землі: практикум. Харків : ХНАУ, 2009. 63 с.
5. Мірошниченко А., Мартин А., Ріпенко А. Приватизація земель : від корупційного механізму до засобу забезпечення соціальної справедливості. *Земельне право України*. 2013. № 6. С. 36–50.
6. Сохнич А. Я., Котикова О. І. Особливості впливу умов землекористування на його сталий розвиток. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2012. № 1–2. С. 54–59.
7. Ступень М. Г. Напрями формування сталого землекористування в населених пунктах. *Збалансоване природокористування*. 2017. № 4. С. 85–89. URL: <http://nbuv.gov.ua/UJRN/Zp_2017_4_19>.
8. Шарий Г. І., Горлачук В. В. Земля і ринок: монографія. Полтава : Шевченко Р.В., 2019. 346 с.
9. Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо планування використання земель: Закон України № 711-IX від 17.06.2020. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20#Text>
10. Бурлака Р., Возненко І., Мартинюк О. Земля у власності: обов’язки та права. *Вісник Державної фіскальної служби України*. 2017. № 40 (944). URL: http://www.visnuk.com.ua/uk/publication/100006113-zemlya-u-vlasnosti-obovyazki-ta-prava

**References**

1. Novakovskyi L. Modern problems of land relations regulation in Ukraine. *Zemlevporiadnyi visnyk*. 2013. № 6. С. 2–6.
2. Tretiak A. M., Tretiak V. M., Polishchuk A. S. Features of estimating the value of agricultural land use in land mortgages. *Ahrosvit*. Dnipro, 2021. № 7–8. С. 10–17. URL: <http://www.agrosvit.info/?op=1&z=3412&i=1>
3. Danylenko A. I. The state of the real sector of the Ukrainian economy: trends for the years of independence. *Finansy Ukrainy*. 2019. № 5. С. 7–36.
4. Verveiko A. P., Popov A. S., Kovalenko L. M. Land cadastre: Land assessment: workshop. Kharkiv : KhNAU, 2009. 63 с.
5. Miroshnychenko A., Martyn A., Ripenko A. Land privatization: from a corruption mechanism to a means of ensuring social justice. *Zemelne pravo* Ukrainy. 2013. № 6. С. 36–50.
6. Sokhnych A. Ya., Kotykova O. I. Features of the influence of land use conditions on its sustainable development. *Zemleustrii, kadastr i monitorynh zemel*. 2012. № 1–2. С. 54–59.
7. Stupen M. H. Directions of formation of sustainable land use in settlements. *Zbalansovane pryrodokorystuvannia*. 2017. № 4. С. 85–89. URL: <http://nbuv.gov.ua/UJRN/Zp_2017_4_19>.
8. Sharyi H. I., Horlachuk V. V. Land and market: a monograph. Poltava : Shevchenko R.V., 2019. 346 с.
9. On amendments to the Land Code of Ukraine and other legislative acts on land use planning : Law of Ukraine. 2020. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20#Text>
10. Burlaka R., Voznenko I., Martyniuk O. Land ownership: responsibilities and rights. Visnyk Derzhavnoi fiskalnoi sluzhby Ukrainy. 2017. № 40 (944). URL: <http://www.visnuk.com.ua/uk/publication/100006113-zemlya-u-vlasnosti-obovyazki-ta-prava>