

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ТЕРНОПІЛЬСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ
УНІВЕРСИТЕТ**

Кафедра економічної теорії

КУРСОВА РОБОТА

на тему:

**«Проблема власності на землю і особливості її
вирішення в Україні»**

Виконав:

студент групи ФАМС-21

факультету фінансів

Дрозд Віктор Вікторович

Науковий керівник:

к.е.н., ст. викладач

Полікарпова Ольга Сергіївна

Тернопіль – 2017

План

Вступ

- 1. Економічно-правове регулювання порядку набуття та реалізації прав на землю.**
- 2. Аналіз стану та ефективності використання земельних ресурсів.**
- 3. Проблеми адаптації світової практики побудови системи земельних відносин в Україні.**

Висновки

Список використаної літератури

Додатки

Вступ

З давніх часів земля вважалася найбільшою цінністю людства. Саме земля завжди ставала об'єктом суперечок і війн. Земля є основним національним багатством, яке перебуває під особливим захистом держави. Це право набуває та реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону. Одним з способів придбання права приватної власності на землю є його приватизація.

Дуже поширеною є думка, що землю не можна назвати приватною власністю, оскільки це просто природний ресурс, створюється природою і дається людям виключно з наміром задовольнити свої потреби через використання, а не присвоєння. [7, 53-63] З іншого боку, громадянин держави має право використовувати об'єкти права власності за гарантіями, наданими державою. [13, с.13].

З цього випливає, що поняття "земля" можна розглядати в різних аспектах: як планета виступає об'єктом міжнародного права. Ви можете розглянути як місце існування для людства. І тоді всі її складові (тварини, флора, вода і тощо) вже регулюються екологічним правом.

У земельному законодавстві термін "земля" використовується для визначення частини поверхні, розташованої над надрами, і прийнято називати ґрунтом у межах території, на якій діє суверенітет держави. Земля як природний ресурс незамісна, обмежена в космосі, локалізована за місцем розташування, стаціонарна, родюча.

Наступні вчені вивчили право власності на землю: Каракаш І.І., Ковальчук Т.Г., Кулінич П.Ф., Носік В.В., Погрибний А.А., Семчик В.І., Шульга М.В., Заставська 5, Л.П., Андрієць В.І., Балук Г.І., Басай В.Д., Бобкова А.Г., Гавриш Н.С., Святоцький О.Д., Домашенко М.В., Кравченко С.М. та інші.

Актуальність цієї теми, перш за все, проявляється в тому, що існують чіткі правила приватизації землі, закріплені у відповідних документах. Потрібно бути добре обізнаним з цього питання, щоб земля, яка законно належить мешканцю та його родині, не була "вкрадена", тобто не стала комунальною або державною власністю. Сьогодні процес приватизації в Україні є обов'язковим, тому вам потрібно добре навчатися, щоб мати право жити і працювати на власній землі. За відсутності відповідних документів земля може бути відчужена.

Метою курсової роботи є:

- ✓ розглянути всі можливі шляхи отримання власності на землю;
- ✓ вивчення проблем та труднощів, які виникають або можуть виникнути в процесі отримання права на його використання, а також ті чи інші операції, зміни, документи, закони тощо для висвітлення цієї теми;
- ✓ повний аналіз ефективності права на землю в Україні відповідно до чинного законодавства та перспективи його розвитку.

Об'єктом розгляду є право власності на землю як одне з найважливіших прав власності.

Предметом дослідження є комплексні принципи розвитку, реформування, реструктуризації земельних відносин в Україні на основі права користування землею; методи, джерела, передумови, причини та наслідки формування цього спеціального закону.

Основними завданнями, заснованими на цілі, є:

- ✓ відображення змісту, особливостей, функцій, форм власності на землю;
- ✓ проведення аналізу походження та порядок встановлення права власності на землю, приватизацію, оренду, продаж та купівлю землі, а також на придбання прав на них на підставі чинного законодавства;
- ✓ дослідження можливих проблем реалізації права на землекористування та формування шляхів їх усунення.

1. Економічно-правове регулювання порядку набуття та реалізації прав на землю.

Громадяни та юридичні особи набувають права власності та права на використання землі із земель державної або комунальної власності за рішенням виконавчих органів або місцевих органів влади в межах своїх повноважень. Придбання права на землю громадянами та юридичними особами здійснюється шляхом передачі земельних ділянок у власність або надання їх для використання. Безкоштовна передача земельних ділянок у власність громадян здійснюється в наступних випадках:

- а) приватизація земельних ділянок, які використовуються громадянами;
- б) отримання земельних ділянок в результаті приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;
- в) отримання землі із земель державної та комунальної власності в рамках правил вільної приватизації.

Передача оренди земельних ділянок у державній або комунальній власності здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування шляхом укладання договору оренди земельної ділянки. Оренда земельних ділянок, що належать громадянам та юридичним особам, здійснюється за договором оренди між орендодавцем та орендарем.

Право власності та право постійного користування землею виникає після того, як власник або користувач одержує документ, що засвідчує право власності або право постійного користування земельною ділянкою, та його державну реєстрацію. Право оренди земельної ділянки виникає після укладення договору лізингу та його державної реєстрації. Власність земельної ділянки та право на постійне користування землею підтверджуються державними актами.

Право здавати в оренду землю оформляється договором, який зареєстровано відповідно до закону.

Органи державної влади та органи місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень продають земельні ділянки державної або комунальної власності громадянам та юридичним особам, які мають право на придбання земельних ділянок у власності, а також іноземним державам відповідно до Земельний кодекс. Продаж земельних ділянок державної та комунальної власності громадянам та юридичним особам здійснюється на конкурсній основі (аукціон, конкурс), крім придбання земельних ділянок, що містять об'єкти нерухомості, що є власністю покупців ці ділянки.

Громадяни та юридичні особи України, а також територіальні громади та держава мають право на придбання земельних ділянок на основі шахт, пожертвувань, спадщини та інших цивільно-правових угод. Угоди про передачу права власності на земельні ділянки оформляються в письмовій формі та завіряються нотаріально.

Відповідно до норм Земельного кодексу України громадяни мають право на одержання у власність земельних ділянок для:

- ведення селянського (фермерського) господарства;
- ведення особистого підсобного господарства;
- будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель (присадибна ділянка);
- садівництва;
- дачного і гаражного будівництва.

На відміну від українських громадян, які можуть купувати земельні ділянки усіх категорій та на різних підставах, іноземні суб'єкти права власності на землю обмежені у придбанні землі за категоріями, вибором місця їх розташування, цільовим призначенням, умовами одержання тощо. Таким

чином, сільськогосподарські землі не можуть бути передані у власність іноземних громадян, осіб без громадянства, іноземних юридичних осіб та іноземних держав. Якщо такі землі отримуються іноземними громадянами, особами без громадянства, іноземними юридичними особами у спадщину, то вони підлягають відчуженню протягом року.

Іноземні громадяни та особи без громадянства можуть набувати права власності на не сільського господарські земельні ділянки в межах населених пунктів, а також райони, що знаходяться за межами населених пунктів, де об'єкти нерухомого майна, що належать їм, на праві приватна власність. Вони можуть купувати землю не сільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, а також землі поза населених пунктів, де об'єкти власності, що належать до них, є приватними.

Враховуючи вищесказане, існують три суттєві обмеження щодо придбання права власності на землю іноземними громадянами та особами без громадянства, а саме: іноземні громадяни та особи без громадянства можуть придбавати право власності на землю у випадку:

- придбання за договорами купівлі-продажу, пожертвувань, мін та іншими цивільно-правовими угодами;
- викуп земельних ділянок, де майнові об'єкти, що належать до них, знаходяться на праві власності;
- прийняття спадщини.

Обмеження щодо набуття права власності на земельні ділянки також передбачені для іноземних юридичних осіб. Отже, іноземні юридичні особи можуть придбавати право власності на несільськогосподарську землю:

- в межах населених пунктів у випадку придбання нерухомості та будівництва об'єктів, пов'язаних з веденням бізнесу в Україні;

- за межами населених пунктів у випадку придбання нерухомості.

Отже, придбання прав власності на землю іноземними юридичними особами пов'язане з придбанням або необхідністю розміщення майна на відповідній землі. Підстави для придбання земельних ділянок у власності аналогічні тим, що передбачені для іноземних громадян та осіб без громадянства.

Реалізація прав на землю повинна розглядатися як реалізація вимог правових норм земельного законодавства щодо права власності та використання земельних ділянок (об'єктивне право), в практичній діяльності її суб'єктів (суб'єктивне право).

Процедура реалізації прав на землю потребує від органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування, інших суб'єктів виконання певних функцій із застосування таких норм. У свою чергу, виконання відповідних функцій можливо лише при додержанні визначеної земельно-процесуальними нормами процедури управлінської діяльності. Отже, реалізація прав на землю безпосередньо пов'язана з механізмом правового регулювання, забезпеченого процесуальними приписами. Якщо такого механізму немає, права на землю залишаються лише загальною декларацією, абстрактним положенням, яке не можна здійснити. (Додаток 1)

Значний набір матеріальних правил земельного законодавства, що регулює суспільні відносини у сфері прав на землю, може здійснюватися лише за рахунок юридично значущих правоохоронних заходів органів виконавчої влади та місцевого самоврядування. Порядок їх діяльності регулюється процесуальними нормами землі та іншими галузями законодавства.

Перша група матеріального земельного законодавства повинна включати правила, що стосуються виникнення та припинення суб'єктивного права на власність на землю або права на землекористування, їх реалізація вимагає від відповідних органів влади та інших суб'єктів земельного

законодавства певних послідовних дій. До них відносяться: подання заявою відповідної особи до місцевих органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо надання (винятків - у разі добровільного відмови від права на землю) земельної ділянки; розгляду відповідним органом петицій та прийняття рішень щодо них; складання земельних ділянок; встановлення меж земельної ділянки у натурі (на землі); отримання документа, що засвідчує право власності на землю або право користування землею, та його державну реєстрацію. Ці дії органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування мають певну процедурну форму і відбуваються в рамках нормативно-правових актів, що регулюються процесуальними правилами.

Друга група матеріальних земельно-правових норм, що вимагають її реалізації, є нормами, що визначають державний земельний кадастр.

Необхідно здійснити свої земельно-правові норми, які забезпечують просторово-територіальну організацію (індивідуалізацію) земельних ділянок (землеустрій). Це, зокрема, передбачає: створення (реабілітацію) на місцях кордонів адміністративно-територіальних утворень, земельних володінь та землекористування; складання проектів для регулювання існуючих земельних ділянок та землекористування та створення нових; складання земельних ділянок; встановлення натуральних (на рельєф) кордонів земельних ділянок; підготовка документів, що засвідчують право власності на землю або право користування землею; розробка іншої землевпорядної документації, що стосується використання та охорони земель. Здійснення цих заходів вимагає виконання виконавчих органів та органів місцевого самоврядування відповідно до порядку дій, передбачених земельними процесуальними правилами, спрямованими на їх забезпечення. Вони можуть включати в себе наступне: підготовка до управління земельними ресурсами; підготовка до складання землевпорядкування; розробка та затвердження проекту землеустрою; реалізація затвердженого проекту землеустрою.

2. Аналіз стану та ефективності використання земельних ресурсів

Сучасні способи використання земельних ресурсів в Україні не відповідають вимогам збалансованого природокористування. Негативні наслідки порушення співвідношення між угіддями призводять до посилення деградаційних процесів (водна, вітрова ерозія); втрати родючості ґрунту (зменшення вмісту гумусу, ущільнення ґрунтів, порушення балансу біогенних елементів, вторинні геохімічні аномалії тощо) та збіднення біорізноманіття і як наслідок, до зниження продуктивності земель. На сьогодні порушено екологічно допустиме співвідношення площ орних земель, природних кормових угідь, лісових насаджень, що негативно впливає на стійкість агроландшафтів (додаток 2).

Частка розораності земель в Україні є найвищою у світі — понад 50% від усієї території країни та майже 80% від площ сільськогосподарських угідь. Оптимальне співвідношення сільськогосподарських угідь за даними Інституту агроєкології і природокористування НААН має бути таким: орні землі — 40%, сіножаті і пасовища — 30, ліси — 25%. В Україні внаслідок надмірної розораності території загальна площа еродованих та ерозійно небезпечних сільськогосподарських угідь становить близько 15 млн га.; вітровою ерозією систематично ушкоджуються 6 млн га земель; водною — 13,3 млн га, що становить 32% від їх загальної площі, в т.ч. 10,6 га орної землі.

В Україні уже проведено процес розмежування землеволодіння і землекористування. Однак не повністю вирішеним залишається питання реформування відносин власності на землю. Так частка земель сільськогосподарських підприємств та господарств населення (недержавна власність) у 2014 р. зросла до 85,4% порівняно з 75,9% у 1990 р. збільшились від загальної площі сільськогосподарських угідь [18].

Проте варто зосередити увагу не на кількісних змінах, а на можливості залучення дрібнотоварного землекористування і землеволодіння в економічний обіг. Тобто сільськогосподарські підприємства в 1990 р. охоплювали 29,1 млн га сільськогосподарських угідь, а у 2014 р. — 19,6 млн га, або 67,4% від загальної площі. Це відбулося внаслідок деконцентрації земель сільськогосподарських підприємств і значного їх збільшення в дрібнотоварному секторі господарств населення. Слід зауважити, що основним рушієм подальшої концентрації виробництва завдяки збільшенню орендованих площ землі від господарств населення має стати реалізація рішення про право купівлі-продажу сільськогосподарських угідь.

За оперативною інформацією Держгеокадастру станом на кінець третього кварталу 2015 р. в Україні було укладено 4 671,5 тис. договорів оренди сільськогосподарських земель приватної форми власності (паїв) загальною площею 16 597,0 тис. га (середній розмір ділянки в оренді становить 3,6 га). Середня орендна плата становила 786 грн/га за рік. Крім того, було укладено 56 053 договорів оренди земель державної форми власності з середнім рівнем орендної плати 1 351,6 грн/га за рік із значною різницею між областями. (Додаток 3)

Повне задоволення потреб населення в харчових продуктах, легкої промисловості у сільськогосподарській сировині вимагає збільшення виробництва сільськогосподарської продукції на основі раціонального та ефективного використання землі. Практика управління в ринкових умовах підтверджує незаперечну істину про те, що ефективність і ефективність сільськогосподарських підприємств залежить насамперед від ефективного використання землі.

Економічна ефективність землекористування в сільському господарстві характеризується системою природних і вартісних показників.

Природні показники включають:

- 1) урожай сільськогосподарських культур;
- 2) виробництво певних видів сільськогосподарської продукції на 100 гектарів землі (молоко, м'ясо всіх видів, яловичина, шерсть на 100 гектарів сільськогосподарських угідь, зерно, цукрові буряки та інші культурні продукти, а також свинина - на 100 гектарів орних земель, виробництво птиці - на 100 гектарів посівної площі зернових культур).

Показники вартості включають:

- 1) вартість валової і товарної продукції на 1 гектар сільськогосподарських угідь;
- 2) валовий і чистий дохід і прибуток на 1 гектар сільськогосподарських земель.

Рациональне та ефективне використання землі на аграрних підприємствах може бути досягнуто за умови вжиття заходів щодо поліпшення родючості ґрунтів і захисту від ерозії та інших руйнівних процесів.

Ґрунтуючись на національних інтересах, суспільство повинно використовувати землю, щоб передати її наступному поколінню. Впровадження досягнень науково-технічного прогресу і інтенсивних технологій в сільському господарстві об'єктивно вимагає врахування не тільки їх позитивного впливу на землю, а й можливих негативних наслідків, викликаних конкретним проявом окремих засобів виробництва.

У зв'язку з цим можна виділити наступні основні напрямки підвищення економічної ефективності землекористування в сільському господарстві:

- 1) система заходів щодо підвищення родючості землі;
- 2) захист ґрунту від ерозії та інших руйнівних процесів;

3) скорочення земельних площ, що падають з обороту сільського господарства.

Варто зазначити, що реформування земельних відносин, зміна форм власності й господарювання на землі поки що не привели до поліпшення використання земель, підвищення продуктивності землеробства, оскільки сама тільки форма власності на землю (державна, комунальна та приватна) не може гарантувати захисту земель від руйнівних процесів, якщо ці питання не регулює держава, а навпаки, існує тенденція нераціонального використання земель та відхилення від обов'язкової системи сівозмін [10].

У землекористуванні спостерігаються екологічно небезпечні явища, які знижують родючість земель, знищення санітарно-захисних лісосмуг, зокрема уздовж річок та водоймищ, активізація ерозійних процесів, відбуваються процеси вторинного засолення ґрунтів. На жаль, заходи щодо підвищення родючості земель мають епізодичний характер. Проблематичним є фінансування програм щодо охорони та підвищення родючості земель.

Головними чинниками, що дестабілізують екологічно безпечний стан земель, є низка порушень природоохоронного та земельного законодавства [25]. Не розроблено і не впроваджено адекватної системи заходів з охорони земель. Регіональна екологічна програма, що спрямована на вирішення найбільш актуальних природоохоронних проблем, поза сумнівом є важливою формою активізації екологічної політики.

Зміни власності на землю у зв'язку з земельною реформою самі по собі не забезпечують ефективного управління земельними ресурсами та збереження його агрохімічного потенціалу. Вивчення основних напрямків підвищення економічної ефективності землекористування та винесення конкретних пропозицій щодо їх раціонального використання земельних ресурсів є важливим завданням сучасної аграрної науки. Поняття рентабельності означає не тільки "отримання більшої кількості результатів при найменших витратах". В останні роки концептуальний підхід до цього розуміння принципово

змінився: ефективність використання земель є "економічно доцільним та вигідним використанням земельної ділянки за призначенням без погіршення його якісних та екологічних та естетичних характеристик, при цьому дотримуючись вимог обтяжень і обмеження ". Тобто ефективність показує ефективність використання земель в поєднанні з екологічними та соціальними потребами суспільства та індивідуальними інтересами особистості. Різноманітність поняття ефективності виробництва в економічній науці визначає різноманітність методологічних підходів до її визначення. Оцінка використання землі пропонується проводити відповідно до економічної, соціальної та екологічної ефективності. (додаток 4)

Економічна ефективність характеризується співвідношенням показників ефективності до активності та факторами - витратами, що спричинюють їх формування. Проаналізувати використання земельного фонду, обчислити природні та вартісні показники. Вартість показники економічної ефективності землекористування розраховуються за співвідношенням вартості валової продукції у порівнянних цінах; товарна продукція за поточними цінами продажу; валовий дохід та прибуток до площі сільськогосподарських угідь.

Економічна ефективність вказує на прибутковість сукупності вкладених коштів та ресурсів, але внаслідок загальних показників ефективності виробництва аграрних підприємств є рівень рентабельності та рівень прибутку.

Крім економічної ефективності виробництва, концепція "екологічної ефективності", яка характеризує захист, відтворення та раціональне використання земельних ресурсів, широко використовується в економічній науці. Його виникнення обумовлено значним антропогенним впливом на біопровідні властивості землі, зміною їх призначення, порушенням меж біологічної стійкості за рахунок екстенсивного землекористування. Екологічна ефективність визначає ступінь екологічно безпечного та економічно доцільного землекористування за допомогою таких показників, як вміст гумусу в ґрунті, сільськогосподарський розвиток території, рівень оранки (співвідношення

площ ріллі та багаторічних культур до площа сільськогосподарських угідь), ступінь рекультивації (співвідношення площі відновленої землі до площі сільськогосподарських угідь), частка деградованих або покращених ґрунтів. У той же час, ефективність використання довкілля визначається інвестиціями, спрямованими на поліпшення екологічного стану ґрунту чи понесених збитків. Наприклад, проаналізуйте частку прибутку, спрямовану на природоохоронні заходи, обсяг екологічно чистих продуктів у загальному виробництві, застосування заходів захисту ґрунту, вартість втрачених продуктів в результаті погіршення якісних характеристик землі тощо.

Соціальна ефективність характеризується ступенем задоволення потреб особистості, колективу підприємства та суспільства в цілому. Цю ефективність можна оцінити на основі аналізу рівня заробітної плати працівників, соціального комфорту житлових та культурних об'єктів, споживання їжі, зайнятості, підвищення рівня безпеки праці, професіоналізму, виплати соціальної допомоги спрямовані на оздоровлення та відпочинок, поліпшення демографічної ситуації.

Перераховані типи ефективності є взаємозалежними та взаємозалежними. Їх не можна розглядати окремо, оскільки вплив екологічної та соціальної ефективності на економічні показники очевидний. У літературі інтеграція цих категорій ефективності часто спостерігається, наприклад, в еколого-економічних, соціально-економічних, виробничо-економічних, техніко-економічних, виробничо-технологічних групах. Проте неможливо об'єктивно розкрити ефективність використання земель сільськогосподарського призначення за допомогою окремого класу показників, оскільки в цьому випадку всі особливості виробничого процесу та стан природних ресурсів не будуть враховані.

Для проведення аналізу використання земельного потенціалу та виявлення резервів його поліпшення в дослідженому регіоні розглянемо в комплексі економічні, соціальні, екологічні показники та визначимо основні

фактори впливу на раціональність та економічність виробництва в аграрній сфері.

Для більш точного визначення рівня економічної ефективності порівнюємо величини витрат та результатів виробництва в аграрних підприємствах. Для цього проаналізуємо такі вартісні показники, як величина одержаного від виробництва прибутку в розрахунку на 100 гектарів сільськогосподарських угідь та рівень рентабельності.

Як засвідчують наведені дані, показники прибутку значно відрізняються за районами. Найбільше середнє арифметичне значення прибутку в розрахунку на 100 га сільськогосподарських угідь упродовж 2004-2006 рр. припадало на Радомишльський район (38,4 тис. грн.), а найбільший збиток спостерігався у Малинському районі (8,2 тис. грн.). Більша частина районів області має збитки від виробництва сільськогосподарської продукції, зокрема впродовж трьох останніх років збитковими були 14 районів області, і лише в 4 районах з 23 було перевищено середньоарифметичний показник прибутку в розрахунку на 100 га угідь (7,1 тис. грн.).

Слід вказати також на позитивні зрушення, що поступово відбуваються в досліджуваному регіоні (додаток 5). Почала зменшуватись частка збиткових агроформувань: якщо у 2002 р. на 100 га земельних угідь підприємствами було одержано 11,4 тис.грн. збитку, то вже у 2006 р. цей показник мав позитивне значення і складав 13,8 тис.грн. прибутку. Протягом 2002-2006 рр. показник рівня рентабельності зріс на 27,6 пункти.

Виходячи з наведених даних, зазначимо, що самі по собі великі площі не можуть забезпечити ведення ефективного господарювання в сільськогосподарських підприємствах, а тому вимагають обов'язкового здійснення додаткових заходів з інтенсифікації виробництва: підвищення технічного рівня виробництва, зміцнення матеріально-технічної бази, зростання рівня забезпеченості працівниками, зменшення трудомісткості та собівартості продукції.

Отже, якщо проаналізувати результати реформування в цілому в державі, стає зрозуміло, що попередній період реформування був спрямований більшою мірою на питання власності на землю та вдосконалення земельних відносин в аграрному виробництві. Поза увагою залишились раціональні чинники використання земель, що призвело до екстенсивного виробництва – нарощування обсягів продукції без врахування екологічної та соціальної ефективності.

Тому першочерговим виходом із існуючої ситуації є проведення низки заходів із відновлення природної родючості ґрунту, інтенсифікації технологій через пошук внутрішньогосподарських резервів виробництва, впровадження екологічних та соціальних методів виробництва, які можна досягти лише за наявності належного інформаційно-аналітичного забезпечення, яке дозволить описати, систематизувати та проаналізувати сукупність даних про стан земель, виявити випадки їх нецільового використання та сприятиме вирішенню задачі більш ефективного використання земельних ресурсів у господарській діяльності окремого сільськогосподарського підприємства.

3. Проблеми адаптації світової практики побудови системи земельних відносин в Україні.

Перехід української економіки до ринкових відносин передбачає поєднання державного регулювання цих відносин та саморегулювання ринку. За нинішнього стану розвитку земельних відносин на ринку існує безліч невирішених питань управління та регулювання на державному рівні. Держава повинна виконувати регулюючу функцію, яка має особливе значення для формування нової форми відносин у суспільстві, зокрема, у формуванні та функціонуванні ринку землі.

В умовах існуючої різноманітності умов та рівнів розвитку, всі без винятку країни мали і повинні вирішити загальну проблему пошуку та реалізації власних моделей регулювання земельних відносин та формування ринку землі. Розглянемо методи регулювання земельних відносин у країнах світу.

У жодній країні світу немає справді вільного ринку землі та необмеженого права приватної власності на землю, неконтрольованого продажу та придбання останнього. Зокрема, в англо-американських країнах (Великобританія, Канада, США) всі права на землекористування розглядаються законом як право власності та регулюються цивільним правом. Використання землі для сільськогосподарських потреб забезпечується переважно економічними методами

У континентальних країнах Західної Європи європейська власність на землю вважається формою загальної власності. Тому вона виходить за межі Цивільного кодексу та широко представлена в спеціальних законах, що містять багато адміністративних та правових норм. Використання землі для сільськогосподарських потреб в основному забезпечується адміністративними та правовими методами. У тому числі:

- вимога щодо меліорації та інших заходів, спрямованих на зміну або підтримку фізичного стану земель сільськогосподарського призначення;

- Примусове вилучення та переведення на великі, добре організовані господарства малих та середніх господарств (Німеччина, Бельгія, Франція, Іспанія). Цього достатньо для рішення влади і не вимагає згоди землевласників. Придворний характер землеустрою також виявляється у забезпеченні права власності на землю лише тим, хто має досвід сільськогосподарського виробництва та пов'язаних з ними об'єктів;

- адміністративний контроль за проведенням сільського господарства, державне втручання у технологічний процес. Аналогічні методи адміністративного контролю також використовуються в Сполучених Штатах, де з 1930-х років багато культур вирощується тільки за спеціальними ліцензіями;

- законодавче зобов'язання виробників використовувати насіння деяких сортів, щоб запобігти розміщенню різних сортів на окремих земельних ділянках, для вибору порід тварин;

- обов'язкове втручання адміністрації в управління сільськогосподарським виробництвом, контроль за дотриманням екологічних, санітарних та зоотехнічних вимог, стандартів та обмежень.

Планування землекористування є одним із важливих методів державного регулювання земельних відносин у зарубіжних країнах. У різних країнах вона має інше найменування: у Великобританії - "міське і сільське планування", у Німеччині - "упорядкування територій", у Франції, "розташування територій".

Закони багатьох країн містять спеціальні правила, які зобов'язують використовувати землю як можна раціональніше. Цивільний кодекс Франції передбачає можливість захоплення земельних ділянок (з виплатою спеціальної ціни) від власників, які не культивують їх, або дозволяють їм знижувати

родючість землі або викликали використання земель, що зачіпають суспільні інтереси.

Регулювання земельних відносин - це динамічне управління земельними відносинами за допомогою економічних орієнтирів та методів у системі "земля - держава - приватний власник".

Регулювання земельних відносин зводиться до застосування певних методів і механізмів, які впливають на ці відносини. Є дві основні групи методів - організаційно-економічні (додаток б).

Перший - організаційний - визначає певні способи дій власника землі, землекористувачів або обмежує їхні права відповідно до законів. До цієї групи належать: встановлення максимального розміру земельної ділянки безплатно, процедура реєстрації земельної власності та земельних угод, перелік порушень, за якими відповідає землевласник, обмеження використання екологічно небезпечних технологій, порядок видобутку землі для суспільних і суспільних потреб, порядок компенсації виплат. Друга група - це економічні методи регулювання земельних відносин. У цих методах лічильники витрат, що використовуються власником або землекористувачем, використовуються при виборі методів економічного використання та захоронення земель.

Економічні методи також поділяються на два класи. Перший - це методи державного впливу, які створюються на державному, регіональному та муніципальному рівнях. Цей клас включає: ціну землі, ставки земельного податку, компенсаційні виплати за вилучення земельної ділянки, визначення рівня орендної плати, ставки податку за операції з землею, збори за оформлення документів.

Другий клас економічних методів - це ринкові регулятори, тобто фактори ринку землі, обумовлені попитом та пропозицією. Вони є ціною при купівлі земельних ділянок на продаж, оренди договорів, поєднання іпотечних цін з іпотечними ставками тощо. Усі вищезазначені способи впливу на земельні

відносини визначаються чинним законодавством, насамперед, Конституцією України, Цивільним кодексом, Земельним кодексом та іншими нормативно-правовими актами, що регулюють земельні відносини.

Державне регулювання земельних відносин характеризується системою заходів економічного впливу, спрямованими на здійснення земельної політики держави, забезпечення прав поміщиків змій та землекористувачів, встановлення соціально справедливих виплат за землю, економічні стимули для раціонального та ефективного запровадження економічних санкцій за нерациональне використання та деградацію екологічного стану земель, захист сільськогосподарських угідь від погіршення і деградація родючості ґрунтів. Система організаційно-економічних регуляторів земельних відносин в умовах переходу на ринок включає: земельний податок, оренду землі, ринкову ціну на землю, ціну іпотечної землі, компенсаційні виплати при вилученні землі, компенсаційні виплати за збереження земель, платежі за вирощування якості та земля, штрафи за шкоду навколишньому середовищу, податок на цивільний оборот, оплата права на оренду тощо.

Найважливішими напрямками удосконалення земельного кадастру України є: запровадження оцінки земельних ділянок для формування місцевого бюджету; здійснення заходів економічного стимулювання підприємств, охорони довкілля та соціально-культурної діяльності, які мають пріоритетний характер для міста чи регіону; просування економічних методів рекультивації та відновлення порушених земель; вирішення екологічних проблем шляхом прийняття диференційованого масштабу з урахуванням класу підприємства шкоди, розміру санітарно-захисної зони, вартості необхідних заходів для екологізації виробництва та ін, розміщення різних об'єктів у відповідності до функціонального оптимального зонування та планування організації території, прийняті в комплексних програмах містобудування, проекти регіонального планування, генеральних планів міст та інших спеціалізованих проектів, що розробляють та деталізують комплексні програми розвитку району;

компенсація додаткових витрат землевласникам та землекористувачам через менш сприятливе їх розташування тощо.

Для ефективного державного регулювання земельних відносин потрібна точна інформація про стан і тенденції якісних та кількісних змін земельних ресурсів за категоріями та типами земель. У системі характеристик правовий режим землекористування повинен мати велике значення, узгоджений низкою суттєвих ознак окремих об'єктів (місцезнаходження, рельєф, ґрунтовий покрив, економічна оцінка, яка визначає найкращий варіант для промислових, економічних або інше використання). Класифікація землі, присвоєння її певним категоріям та способом використання, яка закріплена законодавчими актами, створює досить стабільну систему забезпечення охорони земельних ресурсів та їх ефективного використання, що також є дуже важливим у ринковій економіці.

Аналіз якісного стану земельного фонду України, у тому числі лісових, міських, рекреаційних та інших територій, показав, що як державна форма власності на землю, так і частка власності на землю самі по собі не можуть забезпечити захист та ефективне використання землі. Головним завданням державного регулювання земельних відносин в Україні є не лише формування шару власників, власників та орендарів землі як соціальної основи для стабілізації суспільства, а й надання сільськогосподарських продуктів країни з наступним входженням міжнародний ринок. Необхідно створити умови для формування ринку землі та зміцнення приватної власності на землю та використання для таких незалежних установ: Державного земельного банку, Державного комітету земельних ресурсів, Державної контрольної інспекції землеустрою та охорони та моніторингу земель, Земля, земельний суд. Їх взаємозв'язок відповідає інтересам розвитку ринку землі.

Впровадження повноцінного сільськогосподарського ринку землі та її ефективного державного регулювання в Україні забезпечить реалізацію ряду актуальних проблем на сьогоднішній день, зокрема:

- повноцінна реалізація права приватної власності та інших прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення всіма суб'єктами земельних відносин;
- створення сприятливого ринкового середовища, що забезпечує постійний перехід прав на нерухоме майно до найбільш ефективних власників;
- кардинальне підвищення інвестиційної привабливості сільського господарства;
- раціональний перерозподіл та оптимізація використання земель сільськогосподарського призначення;
- встановлення об'єктивної ринкової власності земельних ділянок сільськогосподарського призначення у процесі їх економічного обороту;
- підвищення ефективності використання природно-ресурсного потенціалу земель сільськогосподарського призначення та забезпечення стратегічної продовольчої безпеки держави;
- безперешкодний доступ громадян до землі як ресурсу людського розвитку;
- збереження та створення робочих місць у сільській місцевості;
- стимулювання розвитку інститутів громадянського суспільства у питаннях захисту прав власників земельних ділянок .

Серед головних негативних наслідків продовження мораторію на продаж зазначених земель можна відрізнити наступне: стримування оптимізації сільськогосподарського землекористування та землекористування, неможливість поліпшення технологічних умов використання земель сільськогосподарського призначення їх ірраціональний розмір земельних володінь.

Світова практика показує, що найважливішими компонентами ринку землі є відносини оренди та іпотечні відносини. Тому Україні слід очікувати швидкого розвитку орендних відносин та земельних облігацій на початкових етапах ринкових земельних відносин, а не масового продажу .

Оренда як засіб економічних відносин, безумовно, має недоліки, але на її стороні є значні переваги. Зрештою, два успішних не тільки в аграрному плані країни - Нідерландах та Ізраїлі - побудували свої земельні відносини в оренду. У Європі та Північній Америці орендні відносини поступово заміщують приватну власність на землю. Звичайно, вони не менш, ніж класичні відносини власності, вимагають детального регулятивного регулювання.

Створення прозорого ринку земель сільськогосподарського призначення - це не тільки і не стільки їх продаж, це, перш за все, можливість ефективного управління, одним з варіантів є передача земельних ділянок на довгострокову оренду.

Отже, "ринок землі" - це не тільки купівля та продаж, а й оренда, передача, обмін, передача та успадкування приватизованої землі для індивідуального збагачення.

Висновки

Земельна ділянка – це частина поверхні з конкретними межами, місцем розташування, з визначеними правами щодо неї (ст. 79 ЗК). Право власності на земельну ділянку поширюється в межах цієї ділянки не тільки на поверхню, а й на об'єкти, які на ній знаходяться (водні, рослинні), на простір під та над поверхнею ділянки на такі глибину і висоту, які потрібні для зведення будівель і споруд.

З одного боку, існує потреба у закріпленні права власності в окремій, винятковій формі, але з іншого – право земельної власності заперечується і земля, разом з іншими природними об'єктами, вважається надбанням суспільства.

Найбільш широкими земельними правами володіють саме громадяни України. Вони можуть виступати суб'єктами права власності на земельні ділянки всіх можливих категорій земель приватної власності, а також набувати права власності всіма дозволеними в країні способами.

Процес приватизації землі ускладнює бюрократизація та корупція. Доведеться віддати кілька тисяч гривень та набігатись по кабінетах чиновників мінімум впродовж півріччя, щоб отримати Свідоцтво про право власності. Крім того, за даними соціальних опитувань, українці не вірять, що можна отримати

землю безплатно, бо так часто чувають фразу: «Вільних ділянок немає!». Мені здається, єдині, хто ще може це зробити, – захисники України на Сході, бійці АТО. Бо від них бояться вимагати хабар чиновники. Всім іншим часто відмовляються навіть підказати. Не дивно, що частина українців взагалі не здогадується, що існує можливість отримання землі безоплатно. Отримати земельну ділянку в селі значно легше, дешевше і реальніше, ніж в місті. Досягнувши повноліття, громадянин України може отримати п'ять ділянок землі сукупністю 2,28 га. для будівництва будинку, гаражу, садівництва, особистого господарства і дачного будівництва за вказаними нормами.

Загалом, оцінка стану та ефективності використання земельного фонду країни свідчить, що головною проблемою у цій сфері є його нераціональне використання, особливо в сільському господарстві. Для забезпечення збалансованого землекористування необхідно вжити низку заходів, а саме: зменшити розораність території, оптимізувати структуру посівних площ, підвищити ефективність сільськогосподарського виробництва, забезпечити рекультивацію порушених земель.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Андрейцев В. І. Екологічне право: особлива частина: Підручник для студентів юридичних вузів / В.І. Андрейцев // – К.: Істина, 2013. – 376 с.
2. Бондарчук Н.В. Проблеми права власності на землю в Україні / Н.В. Бондарчук// Часопис Київського університету права. – 2012. – №3. С.– 289-292.
3. Брусенцова Я.В. Застосування земельного законодавства в діяльності органів місцевого самоврядування / Я.В. Брусенцова //— Х. : Фактор, 2016. — 103 с.
4. Васькович Й. Чи передбачені цивільним законодавством форми права власності // Право України. – 2006. – № 10. – С. 124.
5. Гетьман А. П. Екологічне право: Підручник / А. П. Гетьман // - Харків: «Право», 2013. – 432 с.
6. Домашенко М.В. Про теоретичні погляди на власність / М. В. Домашенко // Право України : Респ. юрид. журнал . – 2010 . – №12 . – С. 32-39.
7. Жушман В. П. Аграрне право та законодавство України : навч.-практ. посібник/ В. П. Жушман – Х.: ТОВ «Одісей», 2003. – 451 с.
8. Земельний кодекс України № 2768-III від 25 жовтня 2001 року (остання редакція від 01.01.2017 року).
9. Земельний портал України.
10. Зінченко Т.Є. Інституціональні аспекти трансформації землекористувань населених пунктів в сучасних ринкових умовах / Т.Є. Зінченко. – Житомир : Вид-во "ПП Рута", 2010. – 214 с.

11. Карабань В. Правозастосовчі аспекти системи права // Право України. – 2006. - №5. – С. 51-55.
12. Кирєєва І. В. Специфіка припинення публічних форм права власності на землю / І. В. Кирєєва // Наше право. – 2015. - № 2. – С. 136-140.
13. Конституція України (в останній чинній редакції від 30 вересня 2016 року) :
14. Корнєєв Ю. В. Земельне право: Навчальний посібник – 2-ге вид. перероб. та доп. / – К.: Центр учбової літератури, 2011. – 248 с.
15. Костяшкін І.О. Окремі питання забезпечення соціальної функції права власності на землю в Україні / І. О. Костяшкін // Університетські наукові записки. – 2009. - № 4. – С. 139-143.
16. Левченко Н.М. Адаптація механізму оподаткування нерухомості в Україні до світових аналогів / Н.М. Левченко // Сталий розвиток економіки Всеукраїнський науково-виробничий журнал. – 2012. – № 6. – С. 281- 285
17. Міхно О. І. Конспект лекцій з дисципліни «Земельне право» (для студентів денної та заочної форм навчання усіх напрямів підготовки університету) / О. І. Міхно // – Х: ХНУМГ, 2014. –156 с.
18. Могилат М.Г. Земельна власність та збереження і підвищення родючості ґрунту сільськогосподарських підприємств.
19. Панасенкова Т.В. Трансформація системи земельно-имущественных отношений современной России : дис. ...докт. екон. наук : 08.00.01 / Т.В. Панасенкова ; ГОУ ВПО РГЭУ «РИНХ». –Ростов-на-Дону, 2009. – 445 с.
20. Паславська О. Я. Щодо запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні / О. Я. Паславська // Порівняльно-аналітичне право. 2014. – № 5. – С. 173-176.
21. Паславська, О. Я. Нова земельна реформа в Україні може позбавити селян землі / О. Я. Паславська // Час і події. – США. Чикаго. Штат Іллінойс, 2012. –№ 16. – С. 18-28.

22. Право власності на землю Українського народу: монографія / В. В. Носік – К.: Юрінком Інтер, 2006. – 544 с.
23. Про іпотеку: Закон України від 5 червня 2003 № 898-IV:
24. Проблеми підготовки нового Цивільного кодексу України : Тези доповідей і наукових повідомлень наук. практ. конф. – К., 1993. – 123 с.
25. Проблеми формування та оцінки ефективності функціонування сучасних землегосподарських систем // Матеріали Міжнар. наук. конф., м. Київ, 28 жовтня 2010 р. / Рада по вивченню продуктивних сил України НАН України. – Київ, РВПС України НАН України, 2010. – 304 с. – Укр., рос. мовами.
26. Розпорядження Кабінету Міністрів України «Про схвалення Концепції реформування місцевого самоврядування та територіальної організації влади в Україні» від 1 квітня 2014 р. № 333-р