ВДОСКОНАЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ

Г. Шарий, д. е. н.

ORCID ID:0000-0001-5098-2661

С. Нестеренко, к. т. н.

ORCID ID:0000-0002-2288-3524

Є. Сучкова

ORCID ID:0000-0002-4265-1472

Національний університет

«Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка»

<https://doi.org/10.31734/economics2021.28.011>

Шарий Г., Нестеренко С., Сучкова Є. Вдосконалення земельних відносин в Україні

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 інвайро-ментальної економічної системи раціонального використання земель потребує вдосконалення земельного законодавства України та його узгодженості з існуючими нормативно-правовими актами інших галузей права і традиційними інститутами життя суспільства, адже окремі закони не знаходять практичного застосування, інші формують корупційні схеми та інституційні пастки, оскільки законодавчий механізм реалізації правових інституцій у земельній сфері має 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 агропромислових підприємств відповідно до планів розвитку сільських територій, виділенні інвестиційно привабливих земель для реалізації інноваційних проєктів в аграрній сфері, активному 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.

У 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 лише 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.

Sharyi G., Nesterenko S., Suchkova Ye. Improvement of land relations in Ukraine

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.

Formation of the latest invar-mental economic system of rational land use requires improvement of the 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 doesn't exist at all.

The principle of changing the emphasis is to move away from the pro-Soviet principles of 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 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). Money from the land is returned exclusively for the radical land improvement, reclamation, reconstruction and creation of protective plantations, including formation of a credit basket of the State Land Bank.

Key words: land development, Land Relations Program, Land Code, land market, State Land Bank.

Постановка проблеми. Формування нової системи раціонального використання земель потребує вдосконалення земельного законодавства України та його узгодженості 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 у земельній сфері має формальний характер або взагалі відсутній. Не працюють окремі норми Законів України «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 й підвищення родючості ґрунтів, їхнього захисту від забруднення, ерозії, виснаження та інших деградаційних процесів. Програма розроблена у 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 природних сінокосів і пасовищ, а деградація земель в Україні посилюється.

Законодавчо не врегульовані 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, з якої необхідно знайти правові шляхи виходу.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Розвитком методологічних підходів, правових інститутів і інституцій у сфері управління зе-

мельно-ресурсним потенціалом, справедливим розподілом рентних платежів, забезпеченням сталого розвитку територій та формуванням інвайроментальної системи в Україні займалися і займаються такі вчені: Л. Новаковський, А. Третяк, А. Даниленко, С. Добряк, А. Юрченко, А. Вервейко, А. Мірошніченко, В. Заяц, А. Сохнич, М. Ступень та багато інших [2–5; 7–9].

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 удосконалення земельних відносин в Україні.

Постановка завдання. 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 агропромислових підприємств відповідно до планів розвитку сільських територій, виділенні інвестиційно привабливих земель для реалізації інноваційних проєктів в аграрній сфері, активному 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, плануванні і будівництві об'єктів інфраструктури, здійсненні меліоративних та інших системних невіддільних поліпшень земельних ділянок.

Створення Державного фонду земель, як уповноваженого органу держави щодо володіння та повноцінного розпоряджання державними зем-

лями, що виконує повний спектр дій власника, як державного господарюючого суб'єкта, працівники якого не є держслужбовці, дозволить детінізувати використання державних земель.

Задіяння ринкових механізмів у 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, міфотопонімічні та історико-культурні чинники також визначають систему розселення і організацію території.

Дійсно, для агровиробничих сіл необхідні селоутворювальні фермерські та сільськогосподарські підприємства, сільгоспокооперативи, їхні 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 кредитування села, сільських виробників, сільського туризму, розвитку інфраструктури.

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

Проведено адміністративно-територіальну реформу наказним порядком, різко скоротивши кількість адміністративних одиниць, утворивши громади і величезні райони без будь-яких самоврядних організацій та 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 й на місцевих рівнях в областях, районах і громадах.

Ради громад у сільській місцевості здебільшого сформовані під контролем крупних агропідприємств і діють за вказівками роботодавців.

Зрозуміло, що маючи, наприклад, у 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 лише на власний корпоративний інтерес, а оптимізація соціально-економічної структури призведе до скорочення поселенської мережі і подальшої неконтрольованої урбанізації в Україні.

Короткий термін роботи нової системи самоврядування вказує 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 переважно 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.

Численні звернення жителів невеликих сіл підтверджують ігнорування їхніх потреб і суспільної думки, 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, скоріш, навпаки, згідно із Законом 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 лісгосподарського виробництва. Нормативна грошова оцінка

земель сільськогосподарського призначення – ріллі – становить у середньому 40 тис. грн за 1 га, а земель промисловості за межами населених пунктів у 10 разів вища, тобто 30 % від різниці становитиме 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 в 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 й 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 скоріш віртуально, позаяк більшість земель обтяжені 49-річною орендою [10].

Державна монополія на землю в Україні відсутня, але державний і комунальний фонд земель, особливо орних, повинен становити не менше ніж 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 і кооперативів у дрібних селах, 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 значущість сталого розвитку територій. Країни світу формують інвайро-ментальні економічні системи, мінімізуючи споживання природних ресурсів та негативні екологічні впливи виробництва на природне 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 слід вважати як прихований тіньовий продаж землі (що вимагає обмеження строків оренди до 20 років, а для державних та комунальних земель – до 10-ти) [6].

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 у 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 з витягами, свідоцтвом на право власності на землі стосовно приватних та уповноважених державою власників – господарюючих суб'єктів на зразок Державного фонду земель, казенних підприємств, а також нормами ведення органічного землеробства, заборонаю внесення гербіцидів та інших хімічних речовин, що погіршують якісні й екологічні характеристики земельних ділянок. Кадастрові номери ділянок треба доповнити цифрами шифру щодо виду угідь, функціонального призначення, виду використання, форми власності, історії походження права та існуючих обтяжень і обмежень на ділянку. Це сформує більш прозорі земельні відносини в країні.

Дрібні орендарі земель здебільшого не займаються докорінним поліпшенням угідь, крім організації крапельного зрошення. В Україні не проводяться культуртехнічні роботи та контурно-меліоративна організація території.

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

Якщо в Україні у період 1990–2020 рр. суттєвих коливань щодо площі осушених земель не відбулося, то площі зрошуваних угідь зменшилися в 10 разів.

Головна причина вказаних 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. Зрошувані землі Полтавської області з існуючою мережею систем зрошення використовують 717 землекористувачів та землевласників, у тому числі 53

сільськогосподарських підприємства, 664 фізичні 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 у 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 [1].

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

У масивах підприємств України десятки тисяч гектарів проблемних орних меліорованих земель із діючими дренажними системами. Наявність дренажів унеможливує повноцінну осінньо-зимову водоаккумуляцію, 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, зміною договірних умов з урахуванням наявності невіддільних меліоративних поліпшень. Договірні умови з власниками пайових ділянок мають конфіденційний і персоніфікований характер, але потрібна дієва регуляторна 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 порівняно з немеліорованими, але правовий захист орендарів, що здійснюють невіддільні поліпшення та полив, потребує визначення більших строків оренди, а земельні відносини – врегулювання 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 й розпочнуться процеси опустелювання українського степу.

Стратегія розвитку державного регулювання земельних відносин в аграрному секторі України повинна передбачати п'ять напрямів:

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

- врахування зональних та регіональних особливостей розвитку аграрного сектору, 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 (колишні 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 докорінно поліпшених 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 Козаких військ у ході реформи 1861 року. В Україні паювання, роздержавлення і подальші трансформації земельних відносин проведені одноманітно для різних регіонів, указним порядком, тому й позитив від реформи отримали близько 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 зі сплатою указаних низьких штрафів.

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

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

Повна реалізація напрямів удосконалення земельних відносин забезпечить раціональне, високоефективне й екологічнобезпечне 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.

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

Необхідно реформувати систему земельних податкових та орендних платежів, забезпечивши їх стимуляційну роль, сформувати порядки пільгових оподаткування та відшкодування суб'єктам господарювання витрат на поліпшення стану угідь; проводити державні меліоративні заходи, ввівши штрафні санкції за погіршення природної 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 й проводять меліоративні роботи, здійснюючи докорінні невіддільні поліпшення орендованих земель. Викуп державних і комунальних земель (включаючи відмерлу спадщину) повинен здійснюватися орендарем заявним порядком за цінами згідно з нормативно-грошовою оцінкою 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 водоаккумуляційних, 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 повертати лише 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 переважне – 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.

Бібліографічний список

1. 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> (дата звернення: 25.04.2021).
2. Вервейко А. П., Попов А. С., Коваленко Л. М. Земельний кадастр. Оцінка землі: практикум. Харків: ХНАУ, 2009. 63 с.
3. Даниленко А. І. Стан реального сектору економіки України: тенденції змін за роки незалежності. *Фінанси України*. 2019. № 5. С. 7–36.

4. Мірошніченко А., Мартин А., Ріпенко А. Приватизація земель: від корупційного механізму до засобу забезпечення соціальної справедливості. *Земельне право України*. 2013. № 6. С. 36–50.
5. Новаковський Л. Сучасні проблеми регулювання земельних відносин в Україні. *Землепорядний вісник*. 2013. № 6. С. 2–6.
6. Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо планування використання земель: Закон України № 711-IX від 17.06.2020 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20#Text> (дата звернення: 25.04.2021).
7. 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.
8. 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 (дата звернення: 25.04.2021).
9. Третьак А. М., Третьак В. М., Поліщук А. С. Особливості оцінки вартості сільськогосподарського землекористування в земельній іпотеці. *Агросвіт*. 2021. № 7–8. С. 10–17. URL: <http://www.agrosvit.info/?op=1&z=3412&i=1> (дата звернення: 25.04.2021).
10. Шарий Г. І., Горлачук В. В. Земля і ринок: монографія. Полтава: Шевченко Р. В., 2019. 346 с.

Стаття надійшла 02.05.2021