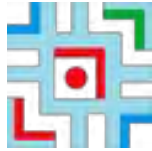


**НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ АГРАРНИХ НАУК УКРАЇНИ  
ІНСТИТУТ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ**



**ФОРМУВАННЯ СТАЛОГО  
ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ:  
ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ**

**Матеріали II Міжнародної  
науково-практичної конференції**

*11-12 листопада 2021 року*

Київ 2021

**Бутенко Є.В.**

*к.е.н., доц.*

*Національний університет біоресурсів і природокористування України*

*м. Київ, Україна*

**Парчук І.О.**

*студентка*

*Національний університет біоресурсів і природокористування України*

*м. Київ, Україна*

## **РОЗВИТОК ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ**

Раціональне і ефективне використання земельних ресурсів становить основу економічної стійкості та конкурентоспроможності країни. Реформування земельних відносин в Україні, починаючи від 1991 року у вигляді земельної реформи не мало підготовчого періоду, визначених етапів та державних програм і несло в собі революційні елементи зламу економічних, суспільних та соціальних інститутів, відірвавши правові новації від реалій життя та суспільних традицій, унеможливаючи в багатьох випадках застосування норм земельного права. Сьогодні ринкові трансформації випереджали і випереджають інституціональні зміни в Україні. Наука і правотворчість не забезпечують розвитку реальної аграрної економіки. На думку багатьох вчених, економіка України опирається на радикальну парадигму розвитку окремих регіонів, а в земельній сфері – на парадигми інституціоналізації приватного права на землю та проведення земельної реформи. Врахувавши історичний аналіз і закордонний досвід та взявши до уваги інституціональні пастки і протиріччя, можна методологічно і об'єктивно визначити подальший інституційний розвиток земельних відносин в Україні. Під час одного зі своїх виступів перед студентами США мільярдер Уоррен Баффет заявив: «через 100 років земля буде дорожча за золото». Міжнародні корпорації наполягають на ринку землі в Україні, яка володіє 8 % світових запасів чорноземів, що складає 35 % території нашої країни. Останнім часом у світі триває перерозподіл земель, який замовчується ліберальною пресою.

Для України можна виділити особливо характерні суспільні інститути, що історично відрізняють вітчизняні земельні відносини серед інших країн:

- рівність громадян щодо прав на землю, незалежно від віросповідання, але нерівність по відношенню до землі окремих концесій, часта секуляція (одержавлення) церковних земель;
- обмеження приватної власності на землю громадськими та державними інтересами;
- особлива обмежена правосуб'єктивність іноземців щодо придбання земель у власність;

- наявність спеціалізованих земельних (підкоморних) судів, особливий досудовий розгляд земельних скарг і спорів та відсутність термінів позовної давності в судах щодо земельних питань і спорів;
- особливий правовий статус приватних земель в залежності від способу отримання;
- велика матеріальна відповідальність за порушення меж і самозахват земель;
- обмеження кількості земель «в одних руках», у власності однієї особи, сім'ї та дворища;

Економічна система в Україні опирається на радикальну парадигму економічного розвитку окремих регіонів, але в земельній сфері необхідно опиратися на парадигму інституціонального розвитку земельної економіки. Інституційний розвиток земельних відносин визначається як розвиток, що враховує не тільки економічні критерії та сукупність правових норм, а й неформально зафіксовані у буденному праві, звичаях і традиціях та спонтанно визначені межі, які структурують взаємодії індивідів у сфері земельних відносин, враховуючи не тільки економічні, а й політичні, релігійні соціальні, економічні та екологічні аспекти розвитку суспільства. Ми можемо говорити про інституційні пастки в земельні відносинах, в яких опинилася Україна. Сучасне земельне законодавство України ввібрало і запозичило кращі зразки земельного права країн Європи, особливо в кадастрі: кадастрове зонування, кодування, поземельні книги, формат обмінного файлу, національна кадастрова реєстраційна система, оцінка земель. Але вказані елементи не формують, а лише підтримують систему управління та регулювання земельних відносин. Необхідно розробити, створити інститути та оформити інституціонально:

- національну програму земельних відносин, яка вкаже шлях подальшого раціонального розвитку територій;
- земельний, аграрний та екологічний кодекси, які зведуть до мінімуму приватний економічний опортунізм землекористувачів [1];
- зобов'язальний кадастр та обов'язковий землеустрій; ринкову оцінку земель, європейський рівень земельних платежів (податків);
- національну систему інфраструктури земельного обігу: Земельний банк, Державний земельний фонд, Держземагенство;
- справедливий перерозподіл права власності на природні ресурси і землі, що дасть змогу звести транзакційні витрати до мінімуму, особливо корупційні, а земельні відносини поставити на шлях сталого саморозвитку і самовдосконалення. Оцінка землі в логічній схемі інституціонального розвитку земельної економіки займає ключову базисну позицію.

Оцінка земельного ресурсу, оцінка права на землю разом з механізмами доступності до земельного ресурсу, іпотечного кредитування, активного земельного економічного обороту і обігу формують економічні механізми, за яких земля, як економічний базис виробництва і одночасно

основний засіб знаходитиметься в руках користувача, що забезпечує не тільки найвищий рівень продуктивності праці та ефективності, а й раціональне використання земель з урахуванням суспільних інтересів та сталого розвитку територій.

Принцип запозичення і копіювання іноземних моделей інституціоналізації земельних відносин не завжди і не всюди прийнятний, тому в Україні формується власна вітчизняна модель інституційного середовища з урахуванням геополітичних обставин і новітніх технологій та актуалітетів щодо розвитку сільського господарства і земельних відносин у країнах світу. У аграрному секторі України проходить формування парадигми інституціональної земельної економіки. Інструментарій інституціональної економіки дає змогу детінізувати й вдосконалити не тільки традиційні механізми оцінки земель як капіталізації земельної ренти, а й виявити інституційну та екологічну ренти, які виступають у конкретних випадках визначальним фактором оцінки прав на земельні ділянки і цілісні земельно-майнові комплекси. Враховуючи набутий досвід реформування, в подальшому необхідно проводити не одномоментні загальні, а поступові часткові зміни, роблячи це обережно та постійно оцінюючи результати.

Розробивши і прийнявши новий Земельний кодекс та нову методику оцінки землі, варто зробити кроки назад, злагоджуючи соціально-економічні деформації та протиріччя, діючи на принципах не тільки економічної доцільності й оптимальності, а й на принципах соціальної справедливості і гуманності, охорони навколишнього середовища і збереження природньої родючості для прийдешніх поколінь.

### **Список використаних джерел**

1. Третяк А.М. Земельний кадастр ХХІ століття. Зарубіжні і вітчизняні погляди на розвиток земельного кадастру. – К., 1999. – 115 с.
2. Динаміка розвитку нормативно-правової бази управління земельними ресурсами в Україні Є.В. Бутенко, СМ Зарічню. Журнал Землеустрій, кадастр і моніторинг земель №4. - 2013