

сьогоднішніх умовах набуває вирішення питання щодо розмежування судових юрисдикцій, що дасть змогу суб'єктам, чії земельні права порушуються, визначитися до якого суду вони можуть звернутися для визнання, поновлення чи захисту свого права. Більше того, за змістом і формою земельний спір не є тотожним цивільному (господарському) або адміністративному. Це самостійна категорія правових спорів, які мають свої особливості, свою специфіку, а тому повинні мати законодавчо закріплену процедуру вирішення.

### **Список використаних джерел**

1. Боклаг В. А. Механізми державного управління земельними відносинами в Україні. URL: <http://nuczu.edu.ua/sciencearchive/PublicAdministration/vol2/7.pdf>. (дата звернення : 21.02.2019).
2. Гуцуляк Г. Д. Сталий розвиток землекористування: методологічні аспекти управління : монографія. Чернівці : Прут, 2010. 365 с.
3. Закон України «Про землеустрій» № 858-IV 22 травня 2003 р. URL : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/858-15/page3>. (дата звернення : 21.02.2019).
5. Ясінецька І.А. Особливості раціонального управління земельними ресурсами. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Міжнародні економічні відносини та світове господарство*. 2016. № 8. С. 127-130.
6. Ясінецька І.А. Аналіз ефективності управління земельними ресурсами. *Економіка та суспільство*. 2016. Вип. 4. С. 255-258.
7. Лаврук В. В., Покотильська Н. В., Лаврук О. С. Завдання сучасного землеустрою в системі управління земельними ресурсами та землекористуванням. *Агросвіт*. 2019. № 3. С. 3-10.

*Апостолюк Д.С.*  
*здобувач вищої освіти першого (бакалаврського) рівня*  
*спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»*  
*Науковий керівник: канд. с-г. наук, асистент Петрище О. І.*  
*Подільський державний аграрно-технічний університет*  
*Кам'янець-Подільський, Україна*

## **ПРОБЛЕМИ СТВОРЕННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ ТА ЇХ МОЖЛИВЕ РОЗВ'ЯЗАННЯ**

Вже всім відомо, що одним із пунктом договору з Україною про надання МВФ кредиту нашій країні є зняття мораторію на продаж землі, тобто вільна купівля-продаж земельних ділянок в Україні. Влада нашої держави вже не

задається питанням: коли зняти мораторій на продаж землі, а задається іншим - як з економічною доцільністю реалізувати ринок землі на всіх рівнях законодавства в короткий термін.

В сучасних українських реаліях проблемою створення ринку землі є неспроможність уряду правильно закріпити всі протиріччя на законодавчому рівні. З цього випливає, що Україна може впровадити ринок землі, але наслідки від такого поспішного рішення можуть лише сильно зашкодити нашій економіці і країні в цілому.

На даний момент є ціла низка пропозицій та моделей функціонування ринку землі, часто, прямо протилежних. Перші кажуть, що ринок треба відкривати поступово, із «запобіжниками» (обмежена кількість гектарів одному покупцю, тільки фізичним особам і лише українцям). Водночас, на перших етапах слід посилити орендні відносини. Другі підтримують ліберальну модель, тобто без жодних обмежень. Треті взагалі намагалися провести референдум за продовження мораторію на продаж землі сільськогосподарського призначення безстроково. Четверті пропонують створити земельну асамблею. П'яті – за те, що земельна концепція має складатися з декількох блоків. Тож сьогодні існує величезне різноманіття думок на цю тему.

Пропонуємо пропоную розглянути дві позиції. Перша це модель уряду щодо встановлення ринку землі, друга це позиція громадськості.

Слід зазначити що є дві форми запровадження земельної реформи.

1. Ліберальна земельна реформа. Повне скасування мораторію дасть землевласникам свободу вибору та зробить землю вигідною власністю, а формування ціни базуватиметься на ринкових умовах попиту й пропозиції, що зумовить суттєве подорожчання реальної ціни за гектар сільськогосподарської землі. У Незалежній групі макроекономічного аналізу прогнозують: після скасування мораторію вартість української землі збільшиться з 1100 до 3000 доларів США за гектар за перші п'ять років. Ціна формуватиметься за рахунок

інвесторів, які вкладатимуть кошти в первинний недооцінений актив, що зумовить зростання цін у зв'язку з підвищенням попиту.

Слід зазначити, що чіткі критерії для інвесторів Уряд остаточно не озвучив. В зв'язку зі скасуванням мораторію українські агрохолдинги збільшать свою капіталізацію, а зовнішнім інвесторам будуть вигідні євробонди українських агрохолдингів – це наділить останніх оборотними засобами під можливий викуп землі. Тому, після лібералізації ринку землі виникне безліч потенційних покупців (у т. ч. іноземних компаній), які сформуєть реальну ринкову ціну, після чого власники паїв почнуть ту ж землю здавати агрохолдингам за ринковими цінами, зокрема й в оренду. Крім того, власники паїв зможуть управляти ліквідним активом: наприклад, взяти позику під заставу для покупки сільськогосподарської техніки та забезпечити зайнятість сільського населення.

Ліберальний ринок без обмежень має дати Україні значний економічний ефект (зростання інвестицій, підвищення ділової активності), який можна використовувати як базис для відновлення економічного потенціалу при ефективній державній політиці.

Можливий обсяг ринку землі за умов повного скасування мораторію 45–123 млрд дол США, що становить від 50 до 136% ВВП за 2017 рік. Наявність сформованого первинного ринку допоможе залучати інвесторів, а також використовувати фінансові інструменти під заставу ліквідних активів.

За даними Держстату, на початок 2017 року в Україні налічується майже 7 млн власників паїв, а загальна площа їх угідь – 27,7 млн га (80 % від всіх орних земель країни). Не менше 75 % угідь (20,7 млн га) здається в оренду. За цей земельний ресурс агрохолдинги платять близько 21 млрд грн (близько \$ 780 млн). Якби ринок землі відкрили сьогодні, середня вартість гектара становила б від 1,1 до 3 тис. дол США. Тобто, за ті ж 21 млн га, які наразі орендуються, агрохолдингам потрібно було б заплатити від 23 до 62 млрд дол США. Це не просто рекордна, а й значна сума для вітчизняних латифундистів. У зв'язку з

подальшим зростанням ринкової ціни очікується прямо пропорційне зростання орендних цін.

Один із найбільших агрохолдингів UkrLandFarming має понад 670 тис. га, йому довелося б заплатити за цими розцінками від 737 млн дол США до 2 млрд дол США. Для порівняння, вся річна виручка UkrLandFarming становила в 2017 році 1 124 млн дол, тоді як збиток становив 189 млн дол. Тому великі агрохолдинги без зовнішнього фінансування не зможуть відразу викупити орендовані землі.

Щодо можливих ризиків за умови ухвалення ліберальної земельної реформи, то вони полягають у наступному:

- в умовах нестабільної економічної ситуації більшість земель, які належать фізичним особам будуть викуплені за набагато нижчими цінами, ніж в умовах стабільного економічного зростання;

- глобальна експансія міжнародних компаній може перетворити економіку країни виключно в аграрно-експортну державу, що збільшить ризики нестабільності економіки, адже ціни на агропродукцію на міжнародних ринках мають високу волатильність;

- в українському первинному земельному ринку можуть взяти участь міжнародні інвестиційні компанії, які створять спекулятивний ажіотаж для отримання прибутку, після чого активність ринку знизиться, а ціни на землю зменшаться;

- відсутність контролю продажу сільськогосподарської землі може сконцентрувати великі обсяги землі в руках нерезидентів, що не відповідає національним інтересам.

2. Обмежена земельна реформа. Якщо Уряд зупиниться на нормі про продаж землі лише фізичним особам-резидентам, буде закрито доступ міжнародним агрохолдингам із хорошою репутацією, через що ціна земель формуватиметься за рахунок внутрішніх покупців, причому не всі з них зацікавлені у високих цінах. Тому схемами покупки землі, де кінцевими бенефіціарами будуть юридичні особи, користуватимуться вітчизняні агрохолдинги, у яких виникне

можливість встановлювати безумовний земельний контроль над цілими регіонами з правом диктувати умови.

Крім того, що сільськогосподарська продукція має низьку частку доданої вартості, на її продажі важко отримати значні прибутки. Тому в зв'язку з можливим падінням світових цін на основні товарні групи агропромислового сектора вітчизняні орендарі земель не зможуть платити ринкові ціни, що призведе до їх демпінгу. У результаті очікуваний реформою економічний ефект не буде досягнутий.

Зважаючи на серйозне аграрне лобі, в сам законопроект про земельну реформу, можливо, внесуть норму, що перешкоджає входу на український земельний ринок міжнародних компаній, які мають достатні обсяги коштів для купівлі земель. Вітчизняним агрохолдингам не вигідні дії, які зможуть сформувати високі ринкові ціни, оскільки така цінова політика автоматично збільшує орендну плату за використання паїв, відповідно, у них виростуть фінансові витрати й зменшиться прибуток.

Крім цього, слід зазначити, що українська економіка залежна від зовнішніх кредиторів. Так, на кінець 2017 року державний і гарантований державою борг становив критичні 81% від рівня ВВП. Крім того, до кінця 2019 року Україна повинна виплатити борги на суму 12,8 млрд дол США. Тому українському Урядові для уникнення дефолту необхідно підтримувати зв'язок із МВФ, який ставить умовою для подальшої співпраці необхідність реалізації земельної реформи. Як кредитор України, МВФ зацікавлений у зростанні ділової активності шляхом капіталізації перспективного земельного ринку.

Лідери АПК України як однієї з основних галузей у структурі ВВП пропонують втілити реформу на вигідних «латифундистам» умовах, що дозволить перерозподілити істотний земельний фонд між основними учасниками агроринку. Великим компаніям вигідна часткова земельна реформа, оскільки їх вартість на Варшавській і Лондонській фондових біржах недооцінена через неіснуючий ринок землі, що призведе до зростання їх капіталізації. Справді, більш ефективно орендувати землю, ніж купувати.

Проте, коли виникає альтернатива між збереженням контролю над банками землі через оренду або купівлю, обидва варіанти будуть із вигодою використані агрохолдингами: оренда зумовлює мінімізацію витрат, покупка – зростання капіталізації.

Можливими ризиками за умови прийняття земельної реформи, з виключним правом купівлі фізичними особами сільськогосподарської землі є: – використання агрохолдингами схем, за якими куплені фізичними особами землі фактично контролюватимуться самими агрохолдингами; – ймовірний штучний демпінг цін на сільськогосподарської землі в умовах відсутності достатньої кількості покупців; – низький рівень залучення інвестицій в умовах обмежень на купівлю; – монополізація учасниками аграрного ринку земельного фонду в регіонах; – через несприятливу економічну ситуацію можливий продаж земель за безцінь.

Що ж думають про всі ці реформи самі українці? Більшість опитаних виступають проти відкриття ринку землі. 77% усіх голосів – за продовження мораторію на продаж землі. За продаж – 13%. За розвиток довгострокової оренди, зокрема, право її застави у банках для отримання кредитів – 8%. Продавати землю лише державі доцільним вважають тільки 2%.

На нашу думку, ринок землі для України все-таки необхідний. Перш за все це призведе до інвестицій зі сторони іноземних компаній. По-друге, це дасть можливість вивести ціну за землю на Європейський рівень, що збільшить дохід окремих власників земельних ділянок який в свою чергу, глобально збільшить економічний чинник Української фінансової структури. Доцільним є на першому етапі зняття мораторію на продаж землі, але з обмеженням купівлі тільки для українців, для іноземців, в свою чергу, повністю відкрити можливість взяття під оренду земельних ділянок з можливою підтримкою з боку держави. Також підтримати малих українських землевласників кредитами на землю під сільськогосподарське призначення. Строк першого етапу 4-6 років для зміцнення законодавчої бази для відкритого ринку землі.

Другий етап – це сам відкритий ринок землі з рівними правами всіх учасників. Але все-таки обмеженням для великих іноземних агрохолдингів, що являє собою певний максимум для купівлі земельних ділянок (не більше 100 тис. га).

Вважаємо, що на першому етапі буде закріплено законодавчу базу для повноцінного функціонування ринку. При цьому будуть здійснюватись інвестиції з іноземних ресурсів за допомогою оренди земель, що призведе до зростання вартості землі. Другий ж етап дасть змогу вийти Україні на світовий рівень відносин в галузі ринку землі, що в свою чергу підсилить економіку України.

### Список використаних джерел

1. Закон України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» № 963-IV від 19.06.2003 р. URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/963-15> (дата звернення : 15.02.2019).
2. Сохнич О.А. Проблеми раціоналізації використання земельних угідь. *Землеустрій і кадастр*. 2005. № 3. С. 90–95.
3. Третяк А. М. Економіка землекористування та землевпорядкування : навч. посіб. Київ : ЦЗРУ, 2004. 542 с.
4. Ясінецька І.А. Особливості раціонального управління земельними ресурсами. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Міжнародні економічні відносини та світове господарство*. 2016. № 8. С. 127-130.
5. Ясінецька І.А. Аналіз ефективності управління земельними ресурсами. *Економіка та суспільство*. 2016. Вип. 4. С. 255-258.

**Букмирза К. В.**

*здобувач вищої освіти другого (магістерського) рівня спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»  
Науковий керівник : к. с-г. н, доцент Потанський Ю.В.  
Подільський державний аграрно-технічний університет  
Кам'янець-Подільський, Україна*

## КОНЦЕПТУАЛЬНІ ОСНОВИ СТАЛОГО РОЗВИТКУ МІСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ

Серед сучасних проблем розвитку суспільства вченими виокремлюються