**Лекція 3. ЕФЕКТИВНІСТЬ І ЕКОЛОГІЗАЦІЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ**

***Питання, що розглядаються під час лекції:***

* 1. Ефективність землекористування та принципи її визначення.
	2. Система показників ефективності сільськогосподарського та несільськогосподарського землекористування.
	3. Оптимізація та екологізація землекористування.

***Питання до практичного заняття:***

* 1. Розкрийте сутність понять «ефективне землекористування» та

«охорона земель».

* 1. Що таке «ефективність». Охарактеризуйте її види.
	2. Розкрийте економічні, екологічні та соціальні аспекти ефек- тивності землекористування.
	3. Охарактеризуйте економічні показники ефективності викорис- тання земель сільськогосподарських підприємств.
	4. Які основні напрями підвищення економічної ефективності використання землі?
	5. Що таке інтенсифікація виробництва, які основні показники інтенсифікації?
	6. Що являє собою оптимізація землекористування та за якими показниками вона розраховується?
	7. Розкрийте сутність екологізації землекористування.

***Основні поняття і терміни***

**Ефективне використання земельних ресурсів** – соціально-еконо- мічна категорія, що відображає відносини між людьми у процесі здій- снення технологічних виробничих процесів, пов’язаних із виробництвом сільськогосподарської продукції, з метою максимального задоволення потреб населення у харчових продуктах, а також для забезпечення відновлення природної родючості ґрунту, збільшення продуктивного потенціалу земельних ресурсів і їх використання за умов високого рівня екологічної завантаженості як їх, так і навколишнього середовища загалом.

**Раціональне використання сільськогосподарських земель** – це таке їх цільове (дозволене) й комплексне використання, відповідно до якого досягається баланс (найоптимальніше, пропорційне й гармонічне зіставлення) між ефективністю використання земель та екологічними вимогами.

**Економічна ефективність** – це таке співвідношення між ресурсами й результатами виробництва, відповідно до якого отримують вартісні показники ефективності виробництва.

**Екологічна ефективність** – це збереження екологічного середовища в умовах зростання продуктивності виробництва та забезпечення населення екологічно чистими харчовими продуктами.

**Екологізація землекористування** – таке використання землі, під час якого забезпечується її природний та відновлювальний характер, дотримання родючості ґрунту, обмеження впливу негативних чинників

У про грамі земельних реформ Східної Європи в 90-х рр. земля була предметом постій- них спорів, що полягали на тому, хто був її власником від самого початку. **Використання земельних ресурсів має бути**

**спрямоване не лише на забезпечення сталого раціонального освоєння земель, а й на створення чітких засад забезпечення земельними ресурсами діяльності держав- них органів щодо забезпечення економічного розвитку.** У сучасних умовах сформувалася система, яка покликана створити і об’єднати ефективно господарюючих на землі всіх суб’єктів, починаючи від держави, підприємств і закінчуючи звичай- ними громадянами.

Виявлення повних достовірних даних вимагало проведення тривалого дослідження матеріалів, і, зрештою, в багатьох випадках цей процес був надзвичайно повільним. Для того, щоб могли діяти земельні ринки, власники землі та нерухомості мали представити доказове право власності на продаж. Землекористування здійснюється за допомогою застосування заходів економічного стимулювання, оподаткування та інших видів діяльності, а контроль за використанням та охороною земель покликаний забезпечити дотримання всіма суб’єктами земельних відносин вимог земельного законодавства.

Охоронна складова частина держав- ного управління уособлює забезпечення належного земельного правопорядку і включає комплекс заходів з охорони земель і вирішення земельних спорів [3]. Кожна з перерахованих складових частин є характерним видом діяльності, за допомогою якої реалізуються ті чи інші завдання. У сукупності вони дають змогу забезпечити організацію раціонального використання й охорони земель у загальнодержавному масштабі з урахуванням інтересів усіх власників і користувачів.

Завжди кожна влада має створити окремі можливості для інститутів з управління земельними ресурсами із прозорими пра- вилами, встановленими законами та пов- новаженнями, із визначенням ролі органі- зацій та підприємств, які відповідають за реєстрацію земельних державних даних, оцінюють земельні ділянки та регулюють процедури землекористування. У багатьох європейських країнах є головний держав- ний підхід, згідно з яким можна виділити дві основні форми власності: право влас- ності на нерухомість та власність на заса- дах оренди. Право власності означає, що

власник може робити з землею, що хоче, при влаштовуванні обмежувальних умов та різних планувальних норм, які встановлюються в законному порядку відповідно до використання земельних ділянок.

Основна діяльність у сфері земельних відносин – це будівництво нерухомості та використання майна із використанням землі; прийняття законодавства щодо земельної реформи; нормативно-правові акти, що регулюють реалізацію управ- ління земельними ресурсами; законодавство, яке дотичне права власності та інформації на нього. У різних європей- ських країнах даються різні визначення «землі» та «нерухомого майна» стосовно прив’язки до об’єктів, будівель та інших факторів [1]. Земля може бути предметом дій влади щодо підтвердження правового статусу та виявлення справжнього влас- ника з наявністю відповідної документації. Чітке виділення складових елементів державного управління має бути скероване на забезпечення ефективного вико- нання намічених дій. Наявність складників, їх структурування з виділенням систе- моутворюючих елементів мають випливати з логіки призначення і змісту кон- кретного механізму та підтверджуватися наявним досвідом реалізації, при цьому важливо врахувати закордонний досвід регулювання земельних відносин. На пев- ному етапі розвитку земельних відносин роль окремо взятих механізмів держав- ного управління неоднакова і, відповідно, окремі з них або виступають на перший план, або будуть застосовуватися в повному обсязі пізніше за певних обставин.

Однак право власності не є остаточною нормою, і, як відомо, держава звичайно зберігає за собою право придбати землю в державних інтересах, наприклад, для будівництва новобудов чи автомагістра- лей. Багато європейських країн засто- совують подібні системи земельних від- носин, хоч деякі не визнають право на засадах оренди і погоджуються на дого- вори оренди лише задля короткочасного використання землі. Процедури в кожній європейській країні є різними, а відсутня єдина система стандартизації створює сут- тєві труднощі для європейського земель- ного ринку.

Системою земельного права має бути закладено кілька базових положень: платність землекористування, ведення державного земельного кадастру, про- ведення моніторингу земель, здійснення всіх видів землеустрою, проведення державного земельного контролю та охорони земель [4]. Для того, щоб сучасна економіка функціонувала ефективно, необ- хідно розвивати реальний сектор господарювання, підкріплений матеріальними ресурсами. Основою цього є те, що голов- ним напрямом програми економічного роз- витку стає реалізація державної земельної політики, яка покликана підвищити ефек- тивність державного управління земель- ними ресурсами.

Дозволяючи оптимально використовувати національні ресурси, кожна євро- пейська країна реалізує стратегію планування і розвиває землекористування з метою вдосконалення інфраструктури. Планування землекористування уособлює процес розмежування ресурсів, особливо з метою ефективного використання земель спеціального призначення, щоб забезпечити максимальну продуктивність та благополуччя територій. Без офіційних планів землекористування та визначення повноважень, які застосовуються для забезпечення контролю, освоєння ресур- сів буде відбуватися нестабільно.

Реалізовані в державі форми власно- сті дають змогу спиратися на одну групу власників, тобто в рамках однієї форми власності, і здійснювати перехід з одного рівня власності в інший, але при цьому вона буде реалізовуватися в рамках однієї форми власності. Тому, розглядаючи обо- рот земельних ресурсів, розуміємо, що обіг земельних ресурсів є складною регу- льованою системою. Така система засно- вана на групі складнопідрядних взаємо- пов’язаних підсистем, які представлені органами державного і муніципального управління, земельного ринку, універ- сального правонаступництва.

Як реалізується планування землеко- ристування, в основному залежить від політичної та економічної системи країни та розподілення повноважень між дер- жавними та суспільними системами управ- ління. Планування землекористування часто приводить до створення нових сис- тем обліку, розподілу та контролю за зем- лекористуванням, які здійснюють значний вплив на земельний ринок [2]. Деякі пов- новаження знаходяться на рівні держав- ного управління, а інші можуть бути пере- дані на місцевий рівень.

Раціоналізація діяльності в системі дер- жавного управління земельними ресурсами на центральному, регіональному та місце- вому рівнях можлива за умови наявності економічних відносин, що базуються на сформованому комплексі державної і при- ватної власності на засоби виробництва та системі ринкових механізмів організа- ції господарювання. Розподіл функцій між різними рівнями загальнонаціональної сис- теми державного управління земельними ресурсами може бути визначений через покладання функції забезпечення фор- мування правової бази регламентування земельних відносин, визначення змісту та удосконалення процедур і регламентів здійснення земельних правовідносин.

Реалізація державного управління роз- витку земельних відносин підсилює цільову спрямованість процесу, забезпечує комплексність і безперервність економічних факторів у процесі досягнення поставлених цілей розвитку. Вирішення цього завдання можливе лише у результаті кон- цептуальних підходів щодо формування та реалізації державної політики за умов ресурсних обмежень, здійснення об’єктив- ного аналізу результативності реалізації державного управління в цій сфері. Часто внутрішні проблеми економічного розвитку зумовлюють підвищення ролі суб’єктів дер- жавного управління щодо раціонального використання земельних ресурсів.

У багатьох європейських країнах на пра- вовому рівні є розподілені норми земель- ного права і приватні інтереси, які зазвичай не обліковуються, це зобов’язує державу до сталого розвитку на найвищому сучасному рівні із застосуванням досягнень науки і новітніх технологій. У цьому разі відслідковується система відповідних заходів для включення публічно-правових обмежень та зобов’язань. Раціональне використання земельних ресурсів має бути визначеним оптимальним поєднанням використання та охорони земельних ресурсів, балансом між вирішенням економічних проблем і збереженням державних ресурсів.

Аналіз досвіду державного управ- ління земельними відносинами євро- пейських країн свідчить, що головними важелями державної політики управління земельними ресурсами будь-якої країни є система законодавчих та підзаконних актів, які забезпечують державне управління земельними ресурсами, та побудо- вана відповідно до вимог часу ефективна система органів державного управління. Важливим є визначення й адаптація базо- вих напрямів реформування земельних відносин, підготовка практичних реко- мендацій щодо удосконалення сутності та змісту державної політики, підвищення результативності управління забезпечен- ням продовольчої безпеки держави.

У багатьох європейських країнах земельні ресурси розподіляються в процес планування, обліковуються в земельних реєстрах і кадастрах. Якщо органи державної влади, що займаються плануванням, хочуть ство- рити нові системи землекористування, не уніфікувавши свою діяльність із систе- мою державного управління земельними ресурсами, то реалізація запланованого освоєння земельних ресурсів буде нее- фективною і, зрештою, не буде освоєною. З огляду на складний характер земель- них відносин, які у всіх своїх різновидах реалізуються як сукупність суспільних і приватних інтересів, можна вважати, що державне управління застосовується майже завжди в різному ступені та в різ- них формах. Державні реєстри земельнихресурсів мають містити актуальну інфор- мацію, охоплювати всі дані моніторингу, включаючи ті, що знаходяться в компе- тенції держави та окремих територіальних громад. Державна політика в цій сфері не лише створює нормативно-правову базу, в рамках якої реалізується цей процес. Часто неофіційна інформація щодо при- належності земельних ресурсів може бути потенційно небезпечною в соціальному аспекті. Державне управління земель- ними ресурсами визначається особливою багатофункціональною роллю в житті суспільства, їх природною обмеженістю і незамінністю в будь-якій сфері підприєм- ницької та іншої діяльності.раціонального землекористування. Ними було виявлено специфіку контролю регулювання ринкового обігу сільськогосподарських земель та недопущення виникнення загроз для оптимальної інституційної структури сільського господарства [7].

За переконанням Т. О. Зінчука, основними завданнями державної політики України у процесі становлення ринку земель є: «удосконалення методики оцінки сільськогосподарських земель, яка врахувала б як природні, так і ринкові чинники; створення нормативно-правової бази та системи автоматизованого ведення державного земельного кадастру; включення земельних активів до статутних фондів сільськогосподарських підприємств, що дасть можливість зберегти цілісні земельно-майнові комплекси в аграрному виробництві й забезпечити доступ власників таких підприємств до кредитних ресурсів, запобігання надмірного розпорошення сільськогосподарських угідь і раціоналізація землекористування» [5].

А. М. Ряснянська досліджуючи міжнародний досвід формування власності на землю виділяє такі світові закономірності у галузі відносин власності на сільськогосподарські землі: земля для багатьох держав є об’єктом приватної власності, власність на сільськогосподарські землі практично у всіх країнах є обмеженою, головною ознакою формування власності на земельні ділянки іноземних країн є широке застосування оренди земель, збільшення господарств та консолідація земель [12].

І. В. Юрченко наголошує, що «ефективне використання земель у сільськогосподарському виробництві є запорукою продовольчої безпеки країни, тому обов’язок держави полягає у забезпеченні належного управління землями сільськогосподарського призначення» [13].

С. В. Лойко дійшов висновку, що іноземні країни «досягають добрих результатів у сільському господарстві, коли держава здійснює контроль за використанням та обігом сільськогосподарських земель, встановлює обмеження щодо їх продажу й оренди». Науковцем обґрунтовано, що в кожній іноземній країні розвиток земельних відносин відбувався поетапно та на протязі тривалого періоду, має свої особливості та переваги. Науковець зазначає, що впровадження у систему землекористування інструментів, які містить законодавство розвинутих країн «сприятиме формуванню сімейного фермерського господарства на селі та підвищенню рівня сільської зайнятості, а також зростанню доходів сільського населення, забезпеченню продовольчої безпеки та потреб населення у харчових продуктах за прийнятними цінами» [8].

На протязі всієї історії існування людства саме земля відігравала та продовжує відігравати значну роль у розвитку кожної держави та досягненні ефективності виробництва. Тому, з упевненістю можна сказати, що Україна володіє унікальним багатством, оскільки в ній налічується 8,4 % світових запасів чорноземів, що зумовлює її особливе місце серед інших країн. Однак, використання земель в нашій державі характеризується нераціональним землекористуванням, що призводить до поширення деградаційних процесів земель, зокрема сільськогосподарського призначення.

Необхідно зазначити, що на сьогоднішній день близько 10,8% від загальної земельної площі – це ґрунти, що не придатні для ведення сільськогосподарської діяльності. Всього в нашій державі налічується біля 800 видів ґрунтів, більшість з яких – це чорноземні, що займають площу понад 60% земельного фонду.

В Україні розораність території складає близько 57%, сільськогосподарських угідь – 78,8%, і цей показник є одним із найвищих у світі (табл. 1). Деградаційні процеси земель, які кожного року мають тенденцію до поширення, проявляються у вигляді переущільнення, руйнування структури ґрунту, водною та вітровою ерозією, заболоченням, забрудненням, тощо.

**Таблиця 1.**Розораність ріллі в Україні та світі

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Країна | Загальназемельна площа, млн. га | Чорноземи, млн. т | Розораність земель, % | Розораністьсільськогосподарських угідь, % |
| Україна | 60,4 | 27,8 | 56,1 | 78,8 |
| Молдова | 3,4 | 2,02 | 53,7 | 72,6 |
| Польща | 31,3 | 0,4 | 35,7 | 75,7 |
| Німеччина | 35,7 | 0,7 | 34 | 71 |
| Франція | 64,4 | - | 33,5 | 63,7 |
| Нідерланди | 4,2 | - | 31 | 56,8 |
| Канада | 998,5 | 7,6 | 4,7 | 68,6 |
| Великобританія | 24,2 | - | 25,8 | 36,2 |
| США | 951,9 | 55,1 | 16,9 | 37,9 |
| Китай | 959,7 | 38,0 | 12,0 | 21,5 |

*Джерело: узагальнено авторами на основі [5, 8]*

Як видно з табл. 1. із більшості представлених країн, Україна займає лідируючі позиції по показникам розораності земельних ресурсів. Досвід використання земель іноземними країнами характеризується різними підходами до вирішення питання забезпечення ефективного та раціонального використання земель, зокрема сільськогосподарських, мається на увазі історичний досвід певної країни та її національні особливості. Однак, політика всіх розвинених держав, які орієнтуються на досягнення раціонального землекористування та забезпечення гармонійних земельних відносини характеризується досить сильним регулятивним впливом держави та дотриманні принципів земельного законодавства.

У багатьох розвинених іноземних країнах (Франція, Німеччина, Нідерланди, Канада) одним із головних аспектів землекористування є захист та охорона родючості ґрунтів, саме тому в даних державах існує механізм, що спрямований на їх охорону і який регулюється на законодавчому рівні. Зазначимо, що в нашій державі сформована нормативно-правова база щодо охорони земель, однак ефективність її досить низька, що підтверджується поширенням деградаційних процесів земель.

Досить цікавими у сфері раціонального землекористування є досвід роботи системи державного регулювання щодо охорони родючості ґрунтів у Німеччині. В країні сільськогосподарські землі займають площу більше 54 % від загальної території. Проте біля половини з них класифікуються як менш придатні для вирощування сільськогосподарських культур.

Щодо власності на землі, то майже всі сільськогосподарські землі знаходяться у приватній власності. Обмеження землеволодіння для приватних осіб в даній країні становить до 20 га. Майже 71 % земель сільськогосподарського призначення – орендуються.

Реалізація державного регулювання щодо збереження та охорони ґрунтів здійснюється за допомогою надання консультацій та субсидій. Консультації щодо ефективного ведення господарської діяльності, раціонального землекористування та охорони ґрунтів проводяться у середовищі фермерів так званими аграрними палатами, вони є безкоштовними. Для збереження ґрунтів дотримуються системи сівозмін, а також висівають покривні та підсівні культури на зимовий період. Необхідно зазначити, що контроль за дотриманням системи сівозмін ведеться досить ретельно. Таким чином, фермер забов’язаний перед посівом сільськогосподарських культур, які він має намір вирощувати в поточному році, надати аграрній палаті інформацію щодо розміщення їх по полям. Дана інформація вноситься в спеціальну базу даних. В осінній період фермер має надати дані щодо вирощених культур.

Щодо субсидій, то їх отримують фермери, які ведуть свою господарську діяльність у відповідності до встановлених норм та стандартів, підтримують землі в належному стані, дотримуються заходів збереження якісних властивостей ґрунтів, природного середовища та дбають про екологічну безпеку харчових продуктів. Таким чином, німецький фермер має можливість отримати субсидії у розмірі 300 євро на 1 га. [2].

Щодо ринку земель, то Німеччина – країна, у якій розвинений вільний ринок обігу земель. Усі договори купівлі-продажу земельних ділянок розміром більше за 1 га пильно контролюються спеціально уповноваженими організаціями, які можуть зупинити процес продажу землі, якщо запідозрять, що дана угода носить спекулятивний характер, завідома знижена ціна на земельні ділянки, або якщо майбутній землевласник не має наміру використовувати землю з метою ведення сільськогосподарської діяльності. Також процес купівлі-продажу земель може бути зупинений, якщо це призведе до концентрації земель в руках одного власника. Ще однією особливістю ринкового обігу земель Німеччини, є те, що майбутній власник земель має надати план розвитку господарства.

Франція – одна із розвинених країн Європейського Союзу та основний виробник сільськогосподарської продукції, на яку приходиться майже 17 % аграрного виробництва ЄС. Для порівняння, обсяг виробництва сільськогосподарської продукції Франції у 2018 році склав 73 млрд. євро, у Німеччині – 56 млрд. євро, відповідно в Італії – 51 млрд. євро. До того ж у Франції найбільше площ сільськогосподарських земель порівняно з іншими Європейськими країнами – 27,8 млн. га. [3].

Модель ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення у Франції побудована з метою збереження земельних ресурсів, природного середовища, охорони земель, і реалізується за співучасті приватної неприбуткової організації – SAFER (Агентство з управління земельними ресурсами та розвитку сільських територій), що підпорядковується Міністерству сільського господарства та Міністерству фінансів Франції.

Найважливішою функцією даної організації є стимулювання розвитку фермерського господарства, що досягається за допомогою обмеження площ земельних ділянок у володінні одного користувача. У разі, якщо суб’єкт має намір купити земельну ділянку, проте вже володіє земельними площами, що перевищують гранично допустимі, такому суб’єкту буде відмовлено. Замість того, першість у придбанні землі отримає фермер, що має менші площі землеволодінь, або фермер, що націлений на створення власної справи. Проте SAFER має переважне право викупу земельної ділянки і може зупинити процес купівлі-продажу якщо запідозрить, що завідома знижена ціна на землю, новий землевласник купує земельну ділянку у спекулятивних цілях або для зміни її цільового призначення. До того ж новий землевласник обов’язково повинен мати відповідну освіту або досвід ведення сільськогосподарської діяльності [4, 7].

Щодо Болгарії, то земельна реформа в державі бере свій початок, як і в Україні, у 1991 році з паювання земель колгоспів, однак від України вона відрізнялась тим, що землю передали тим, хто був її власником до 1946 року. З 2004 року був запроваджений мораторій строком на 3 роки на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення. Після вступу Болгарії до Європейського Союзу почалася адаптація земельного законодавства у відповідності до стандартів та норм Євросоюзу. З 2014 року земельні ділянки

мають можливість придбати іноземці без обмежень у земельній площі. Це дало можливість країні отримувати інвестиції в аграрний сектор. Однак, умовою придбання земельних ділянок громадянами Болгарії та Європейського Союзу, юридичними або фізичними особами є проживання на території країни не менше 5 років. Така країна як Естонія, пішла шляхом відновлення історичної справедливості та поверненням права володіння землями тим, хто панував на ній до 1940 року. Щодо купівлі-продажу земельних ділянок, то громадяни країн Європейського Союзу мають право придбати землю при умові ведення на ній сільськогосподарської діяльності. Громадяни держав за межами Євросоюзу мають право використовувати земельні ділянки площею до 10 га. Що стосується дрібних ділянок, то їх можна придбати вільно громадянину будь-якої країни.

На сьогоднішній день, в Естонії переважають орендні відносини, біля 60 % земель сільськогосподарського призначення орендують виробники продукції сільського господарства.

Щодо Польщі, то головними засадами землекористування країни є захист та охорона земель сільськогосподарського призначення; формування прозорого ринку сільськогосподарських земель, створення фермерських господарств сімейного типу, оскільки за законодавством Польщі основою системи сільськогосподарського виробництва продукції мають бути сімейні ферми, а землевласниками можуть бути лише суб’єкти, що будуть вести господарську діяльність; створення можливостей щодо отримання фермерами доступу до земельних ділянок державної власності, а також можливості підвищення конкурентної здатності польських фермерів.

В країні створено державне Агентство сільськогосподарської нерухомості (Agencja Nieruchomości Rolnych − ANR), що функціонувало з 1991 р. по 2017 рік і, яке здійснювало на державному рівні певний контроль ринкового обігу сільськогосподарських земель з метою сприяння організації структури ферм, недопущення занадто великої концентрації власності на сільськогосподарські землі, а також забезпечення аграрного сектору досвідченими та кваліфікованими кадрами. На даний час, в агентстві відбулася певна реструктуризація та його було перейменовано у Національний центр сільськогосподарської підтримки (Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa−KOWR), із збереженням функцій Агентства.

Регулювання ринкового обігу сільськогосподарських земель у Польщі здійснюється на основі Закону Польщі «Про формування сільськогосподарської системи» № 64 від 11.04.2003 року. Таким чином, розмір земельної ділянки, яка купується, не може бути більша за 300 га, а придбати землю може лише фізична особа – фермер, що має досвід ведення сільськогосподарської діяльності, володіє земельними ділянками площею не менше 1 га, проте не більше 300 га., мешкає не менше 5 років поблизу земельної ділянки та вже має і керує фермерським господарством. Також придбати земельні ділянки можуть фізичні особи, що є родичами продавця, одиницею місцевого самоврядування, національним парком, якщо земельна ділянка купується з метою його збереження, тощо. Крім того, у Польщі існує переважне право викупу земельних ділянок і надається воно в першу чергу фермеру, у якого земельна ділянка, що продається знаходиться в оренді не менше трьох років та Національному центру підтримки сільського господарства [12, 13].

Тобто, система ринкового обігу земель Польщі побудована таким чином, щоб вона відповідала всім критеріям ефективного та раціонального землекористування, збереженням земельних ресурсів, природного середовища та інтересів польських фермерів.

Достатньо вдалим прикладом реформування ринкового обігу земель Європейських країн є Румунія, де становлення ринку земель відбувалось більш швидшими темпами. Після вступу до Європейського Союзу, в Румунії відбувалось поетапне становлення ринкового обігу земель на протязі 7 років, з обмеженим доступом іноземців до ринку сільськогосподарських земель.

У 2014 р. було прийнято відповідний закон, яким було відкрито ринок земель для громадян Європейського Союзу, а також Ісландії, Ліхтенштейну та Норвегії. Іноземні підприємства володіють земельними ділянками, площа яких становить біля 890 тис. га земель сільськогосподарського призначення, а це

11 % від загальної площі ріллі. До того ж Румунія серед країн Європи має найбільшу частку іноземних землевласників.

Проте перевагою щодо придбання земельних ділянок користуються співвласники, орендарі, власники земельних ділянок, що знаходиться поблизу тієї ділянки, яка продається, а також Румунське агентство громадської власності. У випадку, коли жодна зі сторін не зацікавлена у придбанні землі – купити ділянку маже той, кого обере сам продавець. Умовами придбання земельних ділянок є здобута відповідна освіта та досвід ведення сільськогосподарської діяльності. Обмеження щодо площ земельних ділянок у власності однієї особи становить до 100 га. [1].

Литва схожа на Україну у питанні реформування земельних відносин. Насамперед це стосується радянського минулого, колективізації та розпадом соціалістичної системи. Реформування земельних відносин бере свій початок з 90-х років, з повернення земельних ділянок колишнім власникам. Згідно Закону Литви «Про земельну реформу», що був прийнятий у 1991 році, були відновлені права власності на землі сільськогосподарського призначення, а також можливість придбання земельних ділянок.

З 2014 року було дозволено купувати землю іноземцям з певними обмеженнями стосовно площі, відповідних дозволів та вартості земельних ділянок. Обмеження земельних ділянок для фізичних осіб становило до 500 га, для юридичних – до 2000 га. До того ж, ще однією вимогою для фізичних осіб є досвід роботи у даній сфері, а фермери, яким ще не виповнилося 40 років – мали отримати спеціальний дозвіл від Національної земельної служби.

 2019 році в Литві закінчується земельна реформа. Біля 79 % сільськогосподарських земель знаходяться у приватній власності. Наразі ринок земель відкритий, хоча з певними обмеженнями щодо купівлі- продажу земельних ділянок [11].

Земельна реформа Латвії починалася з повернення права власності на сільськогосподарські землі спадкоємцям родин, які вели на ній господарську діяльність до 1940 року. Реформа давала можливість сільським жителям купувати земельні ділянки у приватну власність та змінювати її цільове призначення. Після приєднання Латвії до Європейського Союзу, ринок земель був відкритий, також всі обмеження були зняті.

Однак, згідно прийнятих змін до Закону «Про приватизацію землі в сільській місцевості» іноземцям заборонено купувати земельні ділянки, якщо вони не проживають в Латвії. Якщо особа має намір придбати землю, вона має володіти латинською мовою. До того ж, покупець має на латинській мові подати план землекористування та відповісти на всі питання комісії спеціального органу самоврядування.Щодо переважного права викупу земельної ділянки, то в Латвії воно належить орендарю землі, місцевого самоврядування та Латвійського Земельного фонду. Концентрація земель у власності однієї особи контролюється за допомогою відповідних обмежень і становить до 2000 га. До того ж суворо контролюється виконання вимог землекористування в аграрному секторі [9].

В Угорщині купити земельні ділянки сільськогосподарського призначення мають право фізичні особи, церкви, фінансові установи або держава. Для того щоб процес купівлі-продажу відбувся, покупець повинен мати досвід або займатись агровиробництвом на протязі трьох років. Також він забов’язаний не змінювати цільове призначення земельної ділянки та не передавати її у користування. У випадку, якщо досвід роботи в даній сфері відсутній, особам буде дозволено придбати землю, проте її площа не повинна бути більшою за 1 га. Також в Угорщині діють обмеження на володіння земельними ділянками для фізичних осіб – до 300 га. Юридичні особи мають право користуватися землею тільки на правах її оренди і не більше ніж 486 га.

Необхідно зазначити, що позитивних результатів використання земель у державах Європейського Союзу досягають завдяки врахуванню економічних, екологічних та соціальних аспектів, а саме: наявності та дотримання плану розвитку сільського господарства; дієвої нормативно-правової бази з врегулювання земельних питань, яка є основою раціонального використання земельних ресурсів; ретельним контролем за дотриманням законодавства, норм та вимог у сфері використання земель, що позитивно позначається на екологічній складовій землекористування; надання державою коштів для вжиття заходів щодо охорони земель та покращення якісного стану ґрунтів, здійснення вчасної оцінки земельних ділянок (табл. 2) [5, 10].

**Таблиця 2.**Порівняльна характеристика землекористування в країнах Європи та Україні

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Країна | Частка с/г у ВВП, % | Сільське населення,% | Землі с/г призначення, % | Землі в приватній власності,% | Обмеження земельних площ, в одноговласника | Можливість продажу с/г земельіноземцям |
| Болгарія | 6,7 | 27,5 | 60,4 | 98 | Необмежено | Обмежено |
| Естонія | 4,3 | 30,4 | 22,3 | 56 | Необмежено | Дозволено |
| Франція | 2,0 | 27 | 50,4 | 80 | Обмежено | Дозволено |
| Латвія | 4,1 | 32,1 | 29,9 | 99 | Необмежено | Обмежено |
| Литва | 4,0 | 33,0 | 44,8 | 79 | Обмежено | Дозволено |
| Польща | 4,2 | 39,0 | 48,6 | 75 | Обмежено | Обмежено |
| Румунія | 6,4 | 44,1 | 32,1 | 94 | Обмежено | Дозволено |
| Німеччина | 1,5 | 10 | 54 | 49 | Необмежено | Дозволено |
| Угорщина | 4,1 | 31,4 | 59,0 | 86 | Обмежено | Заборонено |
| Україна | 10,2 | 31,0 | 71,3 | 51,6 | - | - |

*Джерело: узагальнено авторами на основі [5, 14]*

Здійснений аналіз розвитку ринкового обігу земель розглянутих країн дозволив зробити висновок, що кожна держава має тривалу історію його становлення. Ці країни характеризуються відсутністю мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення, та в основному спрощене формування вартості та площ земельних ділянок.

Попри те, що придбати та продати земельні ділянки мають право як громадяни цих країн так і іноземці (в основному), сам процес куплі-продажу земель відбувається не так часто, оскільки в більшості країн висуваються досить жорсткі умови до покупця. Проте завдяки цьому, розглянуті країни досягають раціонального та ефективного землекористування, направленого на збереження природних ресурсів та продовольчої безпеки країни.

Одним із шляхів збільшення розмірів використання земель у Європейському Союзі є оренда земельних ділянок. Наприклад в Угорщині та Естонії частка земель, що знаходяться в оренді становить біля 60%, Болгарії біля 90 % від площі сільськогосподарських земель. Загалом, земельні ділянки, що орендуються в Європі займають 53% у загальній площі. Щодо розміру плати за оренду земельних ділянок, то вона варіюється і змінюється в залежності від якісних властивостей ґрунтів та цільового призначення земельних ділянок.

Необхідно зазначити, що невід’ємним пунктом угоди оренди земельних ділянок є умова щодо охорони земель, згідно якої землекористувач несе адміністративну відповідальність у разі погіршення якісного стану земельних ресурсів. Система орендних відносин в країнах Європейського Союзу досить добре налагоджена, що позитивно позначається на розвитку підприємницької діяльності в сільському господарстві. Гармонійний розвиток та організація агропідприємств дає можливість забезпечити ефективне землекористування, продовольчу безпеку, збільшити конкурентоспроможність та експортний потенціал держав Європи [5].

В результаті проведених досліджень було встановлено, що серед більшості розглянутих країн, в Україні досить низька орендна плата за земельні ділянки сільськогосподарського призначення, що досить негативно впливає на фінансове становище орендодавців .

В Україні ринок земель поки що залишається закритим, оскільки продовжено дію мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення. Згідно Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» прийнятого у 2020 р., становлення ринку земель буде відбуватись поетапно. З 1 липня 2021 року право придбати сільськогосподарські землі отримають лише громадяни України – фізичні особи з обмеженням до 100 га. Із 1 січня 2024 року придбати сільськогосподарську землю зможуть як фізичні, так і юридичні особи. Спрощується і система обмежень щодо землеволодіння у власності однієї особи до 10 тис. га. Іноземні громадяни або компанії зможуть придбати сільськогосподарські землі у разі надання згоди після проведення референдуму. Ще однією умовою відкриття ринку земель є те, що вартість земельної ділянки не може бути меншою за її нормативну грошову оцінку.

Здійснивши аналіз використання земельних ресурсів у деяких країнах Європейського Союзу, можна зробити висновок, що ринковий обіг даних країн досить добре розвинений та функціонує на належному рівні, завдяки здійсненню дієвого контролю за використанням та охороною сільськогосподарських земель. Серед моделей ринкового обігу земель іноземних країн виокремлено інструменти державного регулювання у сфері використання земельних ресурсів, що забезпечать становлення ефективного ринкового обігу земель та раціонального землекористування в Україні

На наш погляд, дані інструменти мають стати частиною механізму державного регулювання щодо управління якістю земельних ресурсів, способом забезпечення дотримання законодавства з виконання заходів щодо охорони земель, що в свою чергу сприятиме підвищенню ефективності контролю у сфері використання земель сільськогосподарського призначення, і збереженню земельних ресурсів для теперішніх та майбутніх поколінь.