

Функціонування і розвиток механізмів державного управління

УДК 351.82:332.3

Шестаковська Тетяна Леонідівна

*кандидат економічних наук,
доцент кафедри бухгалтерського обліку, оподаткування та аудиту
Чернігівський національний технологічний університет*

Шестаковская Татьяна Леонидовна

*кандидат экономических наук,
доцент кафедры бухгалтерского учета, налогообложения и аудита
Черниговский национальный технологический университет*

Shestakovska Tetiana

*Candidate of Economic Sciences, Assistant Professor
Chernihiv National University of Technology*

**СУЧАСНИЙ СТАН ТА МЕХАНІЗМ РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕРЖАВНОЇ
ПОЛІТИКИ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН УКРАЇНИ В
УМОВАХ ДЕЦЕНТРАЛІЗАЦІЇ**

**СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И МЕХАНИЗМ РЕАЛИЗАЦИИ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОЛИТИКИ РЕГУЛИРОВАНИЯ
ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ УКРАИНЫ В УСЛОВИЯХ
ДЕЦЕНТРАЛИЗАЦИИ**

**THE MODERN STATE AND THE MECHANISM OF
IMPLEMENTATION OF THE STATE POLICY OF REGULATION OF
LAND RELATIONS OF UKRAINE IN DECENTRALIZATION
CONDITIONS**

Анотація. У статті проаналізовано сучасний стан нормативно-правового забезпечення механізму реалізації державної політики регулювання земельних відносин в Україні в умовах децентралізації.

Систематизовано ключові проблеми у сфері державного управління земельними відносинами в умовах децентралізації. Обґрунтовані наслідки відсутності в Україні вільного обігу земель. Проаналізовано законопроекти, які подані до Верховної Ради для активізації земельної реформи в Україні. Ідентифіковані ключові можливості та ризики прийняття й впровадження представленого діючим Урядом законодавства щодо зняття мораторію на землю в Україні (доступ іноземців та юридичних осіб до ринку землі; стратегічність та поетапність відкриття ринку землі; питання фінансового забезпечення; вирішення питань щодо функціонування договорів Емфітевзису та довгострокової оренди землі; розрахунок вартості землі; електронні аукціони; землі громадам). Запропоновано комплексний механізм реалізації державної політики регулювання земельних відносин в умовах децентралізації, який наповнений сукупністю спеціалізованих механізмів (нормативно-правового, організаційно-адміністративний, фінансово-економічний, екологічний та механізм встановлення земельної власності) та представляє собою їх інтеграцію з комплексом інструментів, принципів, функцій та ресурсного забезпечення на різних управлінських рівнях. Обґрунтована необхідність формування в Україні іпотечної установи діяльність якої повинна бути орієнтована на викуп сільськогосподарської землі у громадян (власників паїв), якщо вони не хочуть її продавати діючим орендарям, громадам. Зазначена доцільність становлення загальноукраїнської регіональної біржі з інвестиційних проектів в аграрному секторі.

Ключові слова: *державна політика, земельні відносини, децентралізація, механізм, регулювання, нормативно-правова база.*

Анотація. *В статье проанализировано современное состояние нормативно-правового обеспечения механизма реализации государственной политики регулирования земельных отношений в Украине в условиях*

децентрализации. Систематизированы ключевые проблемы в сфере государственного управления земельными отношениями в условиях децентрализации. Обоснованные последствия отсутствия в Украине свободного оборота земель. Проанализированы законопроекты, которые поданы в Верховную Раду для активизации земельной реформы в Украине. Идентифицированы ключевые возможности и риски принятия и внедрения представленного действующим Правительством законодательства о снятии моратория на землю в Украине (доступ иностранцев и юридических лиц к рынку земли; стратегичность и поэтапность открытия рынка земли, вопрос финансового обеспечения; решение вопросов по функционированию договоров эфитевзис и долгосрочной аренды земли; расчет стоимости земли, электронные аукционы; земли общинам). Предложен комплексный механизм реализации государственной политики регулирования земельных отношений в условиях децентрализации, который наполненный совокупностью специализированных механизмов (нормативно-правового, организационно-административный, финансово-экономический, экологический и механизм установления земельной собственности) и представляет собой их интеграцию с комплексом инструментов, принципов, функций и ресурсного обеспечения на различных управленческих уровнях. Обоснована необходимость формирования в Украине ипотечного учреждения деятельность которой должна быть ориентирована на выкуп сельскохозяйственной земли у граждан. Указанная целесообразность становления всеукраинской региональной биржи по инвестиционным проектам в аграрном секторе.

Ключевые слова: государственная политика, земельные отношения, децентрализация, механизм, регулирования, нормативно-правовая база.

Summary. The article analyzes the current state of regulatory support of the mechanism of implementation of the state policy of regulation of land

relations in Ukraine in the conditions of decentralization. The key problems in the sphere of state management of land relations in the conditions of decentralization have been systematized. The consequences of the lack of free circulation of land in Ukraine are justified. The bills submitted to the Verkhovna Rada for activation of land reform in Ukraine are analyzed. Key opportunities and risks identified for adoption and implementation of legislation introduced by the current Government on lifting the land moratorium in Ukraine (access of foreigners and legal entities to the land market; strategic and gradual opening of the land market; issues of financial security; resolving issues regarding the functioning of the Emdigitez agreements; calculation of land value; electronic auctions; land to communities). The complex mechanism of realization of the state policy of regulation of land relations in the conditions of decentralization is offered, which is filled with a set of specialized mechanisms (normative-legal, organizational-administrative, financial-economic, environmental and mechanism of establishing land ownership) and represents their integration with a set of instruments, principles, functions and resource management at different managerial levels. The necessity of forming a mortgage institution in Ukraine is justified. The activity of which should be oriented to the purchase of agricultural land from citizens (unit owners), if they do not want to sell it to existing tenants, communities. The expediency of becoming a nationwide regional exchange for investment projects in the agricultural sector was noted.

Key words: *state policy, land relations, decentralization, mechanism, regulation, regulatory framework.*

Постановка проблеми. Сучасна державна політика регулювання земельних відносин в Україні слугує важливим фактором забезпечення результативності реалізації різних суспільно-політичних та економічних реформ в Україні, що впливає на якість людської культури й суспільного устрою в державі, забезпечення раціонального освоєння її природо-

ресурсного потенціалу. До сьогодні в Україні відсутній системно-функціональний підхід до реформування земельних відносин, нормативно-правова база у цій сфері відрізняється фрагментарністю й незбалансованістю. Вітчизняне законодавство у сфері нормативно-правового регулювання земельних відносин є неузгодженим та не враховує нагальних потреб суспільства в умовах децентралізації. Саме недосконалість механізму державного регулювання земельних відносин та відсутність стратегічного плану його реформування загострили природо-ресурсні проблеми щодо забезпечення інноваційного розвитку аграрного сектору та держави і її регіонів зокрема. Вирішення таких питань, зазвичай, стримується неналежною науково-методологічною основою вдосконалення механізму реалізації державної політики регулювання земельних відносин в умовах децентралізації.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблематика формування механізму реалізації державної політики регулювання земельних відносин та формування ринку землі представлена в працях таких вітчизняних вчених О. Бородіної [3], О. Мушака [6], Л. Поліщук [8], А. Третяк [7], М. Федорова [9], О. Чаплигіна [2], М. Щурика [1] та ін. Однак дискусійними залишаються питання результативності державного регулювання, адекватності інструментів аграрної політики та нормативно-правового забезпечення функціонування ринку землі. Крім того, сучасний етап реформування земельних відносин перебуває в періоді децентралізації влади.

Формулювання цілей статті. Метою статті є оцінка стану функціонування державної політики регулювання земельних відносин в Україні та розробка ефективного механізму її реалізації в умовах децентралізації.

Виклад основного матеріалу. Земельна реформа в Україні на сьогодні акумулювала системно-універсальні характеристики та основні

напрями реалізації сучасної державної політики регулювання земельних відносин, які, передбачають оновлення нормативно-правового забезпечення і засобів реформування земельних відносин в умовах децентралізації влади. Зазначене вимагає розробки та формування адекватного реальним соціально-економічним процесам механізму провадження державної регуляторної політики, включаючи комплекс правових, економічних, техніко-технологічних і організаційних заходів забезпечення трансформації земельних відносин [1-2].

Питання децентралізації повноважень у сфері земельних відносин знайшло відображення в Концепції реформування місцевого самоврядування та територіальної організації влади в Україні. У ній представлено нагальні проблеми розвитку місцевого самоврядування, а саме не вирішеність питань у сфері земельних відносин. Як результат проведеного дослідження було систематизовано ключові проблеми у сфері державного управління земельними відносинами в умовах децентралізації. Насамперед це:

1. Відсутність у територіальних громад земельних ресурсів, які необхідні для їх розвитку.
2. Покладення на Держгеокадастр розпорядчих й контрольних функцій, призводить до розгортання конфліктів інтересів та стимулювання корупційних механізмів.
3. Неузгодженість законодавчих норм у різних нормативно-правових актах, які сприяють виникненню зловживань у процесі розпорядження державними та комунальними землями.
4. Наявність значної кількості земель, які мають невизначений правовий статус (тобто, землі колективної власності, невитребувані земельні частки (паї), нерозподілені земельні ділянки тощо).

5. Відсутність у державному земельному кадастрі відомостей про значну кількість земельних ділянок, право на які набуто раніше за чинним на той час законодавством.

Для розв'язання комплексу таких проблем на рівні держави було запропоновано надати органам місцевого самоврядування базового рівня повноважень у вирішенні питань забудови (надання дозволів на будівництво, відведення земельних ділянок), визначення матеріальної основи місцевого самоврядування майна, насамперед землі, яка перебуває у власності територіальних громад сіл, селищ, міст та необхідної бази оподаткування та інше. Тобто, для ефективної реалізації задекларованого державою наряду на децентралізацію влади необхідно розробити такий механізм державної політики регулювання земельних відносин, при якому територіальні громади будуть самостійно, без зайвого втручання інших державних органів чи їх посадових осіб, вирішувати спільно з жителями громад важливі для них питання, у тому числі й питання щодо розпорядження земельними ресурсами на підвідомчій їм території [3].

На порядку денному державної аграрної політики України стоїть питання зняття мораторію на землю та розробка ефективної нормативно-правової бази для функціонування вітчизняного ринку землі. Адже тривала відсутність вільного обігу земель в Україні має негативні наслідки: корупція у земельній сфері, тіньове використання земель, відсутність конкуренції та заниження ціни орендної плати за землю, відсутність іпотечного кредитування під заставу земель, недоотримання надходжень в місцеві бюджети тощо. Крім того, земельний мораторій обмежує конституційне право власності на землю. Так громадяни України, які відчують негативний вплив такого обмеження, вже намагаються захистити порушене право у судах різних рівнів, в тому числі і у Європейському суді з прав людини.

Зазначимо, що згідно із соціологічним опитуванням, майже 50% українців вважають, що власник землі повинен мати право щодо її продажу. Решта 45% громадян припускають можливість продажу землі за наявності відповідних умов: не продавати землю іноземцям (22% респондентів), ввести обмеження на величину площі, яка продається одній людині чи одній фірмі (12%), законодавчо забезпечити гідну ціну, нижче за котру земля продаватися не може (11%) [4].

Верховна Рада України щороку протягом останніх років приймала зміни до Земельного кодексу України стосовно продовження на черговий рік заборони на купівлю-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Наразі ця заборона діє до 1 січня 2019 року. Однак, станом на жовтень 2019 року у парламенті зареєстровано п'ять законопроектів для активізації земельної реформи в Україні:

1. Проект Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення №2178 від 20 вересня 2019 р. Положеннями проекту Закону визначають особливості правового регулювання обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення на основі ринкових механізмів переходу прав на земельні ділянки, а саме: - покупцями земель сільськогосподарського призначення можуть бути: громадяни України, юридичні особи України, територіальні громади та держава; - обмеження концентрації земель у власності: не більше 0,5% у межах країни та 15% у межах області; - вносяться доповнення до Закону України «Про санкції» для можливості обмежувати набуття земель особами, пов'язаними із Російською Федерацією; - надається можливість фермерам викупити надані їм у постійне користування чи на праві довічного успадкованого володіння земельні ділянки з розстрочкою на 5 років за ціною, що дорівнює нормативній грошовій оцінці таких земельних ділянок; - дата набрання чинності з 1 жовтня 2020 року.

2. Проект Закону про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо удосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин №2194 від 01 жовтня 2019 р. Визначає правила обігу с/г землі в Україні. Документ розроблено на основі законопроекту №2178, запропонованого урядом та з урахуванням побажань експертів аграрного ринку і включає такі основні положення: - землі державної власності за межами населених пунктів передаються у комунальну власність територіальних громад; - сільські, селищні, міські ради розпоряджатимуться землями через земельні аукціони. Проведення земельних аукціонів здійснюватиметься через систему PROZORRO або інші дворівневі системи; - Держгеокадастр позбавляється контролюючих функцій, які передаються сільським, селищним, міським радам, державній екологічній інспекції та обласним державним адміністраціям; - встановлення спрощеного порядку визначення меж громад без участі будь-яких державних органів шляхом розроблення спрощеної землепорядної документації; - перехід на розробку документації із землеустрою та технічної документації з оцінки земель в електронній формі та публічне її погодження.

3. Проект Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо продажу земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) через електронні аукціони №2195 від 01 жовтня 2019 р.

4. Проект Закону про внесення змін до Земельного кодексу України щодо набуття, відчуження та розпорядження землями сільськогосподарського призначення № 2183 від 26 вересня 2019 р.

5. Проект Закону про внесення змін до розділу Х "Перехідні положення" Земельного кодексу України щодо заборони відчуження сільськогосподарських земель до проведення та встановлення результатів Всеукраїнського референдуму стосовно купівлі-продажу земель

сільськогосподарського призначення №1101 від 29.08.2019. Прийняття законопроекту дозволить продовжити заборону на продаж сільськогосподарських земель до проведення Всеукраїнського референдуму з цього питання. Це, в свою чергу, захистить власників української землі від передчасного зняття мораторію, який може відбутися з прийняттям закону про обіг земель сільськогосподарського призначення.

Отже, із зареєстрованих у Верховній Раді України проектів Законів орієнтованих на запуск земельної реформи в Україні два з них передбачають проведення Всеукраїнського референдуму стосовно купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення та перші три спрямовані на активізацію процесу зняття мораторію на землю в Україні.

Проаналізувавши основні положення законопроектів щодо зняття мораторію на землю, можна зробити проміжні висновки. По-перше, позитивним є те, що забезпечується право громадян на викуп земельних ділянок для ведення господарства, які їм належать на праві постійного користування та праві довічного успадкованого володіння. По-друге, дискусійним є питання допуску на ринок українських юридичних осіб, зокрема з іноземним капіталом. Тобто допускаючи на ринок юридичних осіб, держава у свою чергу орієнтує свої дії не на розвиток сільських територій та фермерство, а на розвиток великомасштабного сільського господарства та підвищення його результативності. По-третє, не вирішеним залишається питання з державними землями, які представляють собою сформований масив з кращими ґрунтами. Площа державних земель – 10,5 млн га. Наразі великі компанії, серед них іноземні, цікавляться саме такими землями. По-четверте, відсутній законопроект щодо обміну рівноцінними паями, а саме кількості та якості території поля.

Отже, в ході проведеного дослідження ідентифіковані ключові можливості та ризики прийняття й впровадження представленого діючим Урядом законодавства щодо зняття мораторію на землю в Україні:

1) доступ іноземців до ринку землі в Україні. Наболілим питанням для українців у межах земельної реформи залишається відкриття ринку для іноземців. Згідно із новими законопроектами, громадяни іншої країни, як фізична особа, не зможуть придбати землю. Однак іноземців не обмежуватимуть виступати співзасновниками підприємств, які можуть її викупити. У той самий час Президент України Володимир Зеленський закликає міжнародний бізнес інвестувати в земельний ринок України, опираючись на те, що відкриття ринку для іноземців сприяє залученню значних інвестицій та суттєвого зниження курсу долара. Однак аграрії та деякі науковці вбачають у цьому загрозу національній безпеці держави [5].

2) доступ юридичних осіб до ринку землі в Україні. На думку провідних фахівців з питань земельної реформи, є декілька ризиків відкриття ринку землі для юридичних осіб, насамперед, її масове скуповування великими агрохолдингами та падіння інвестиційної привабливості України.

3) стратегічність та поетапність відкриття ринку землі. Більшість науковців та галузевих спеціалістів продовжує наголошувати на поетапному відкритті ринку, адже в Україні на сьогодні відсутній аудит земельних ділянок та відповідна інфраструктура, а також, що не менш важливо, значна частина земель є не інвентаризованою. Авторська позиція полягає у тому, що це має бути стратегічно та тактично продуманий поступовий процес. Варто за наступні півроку опрацювати дієві інструменти, орієнтовані на те, щоб український фермер мав доступ до довгострокового й дешевого кредитування на рівні європейської фірми, яка захоче купити вітчизняні землі, тобто забезпечити рівні конкурентні умови. Тобто варто розробити концепцію розвитку ринку землі а не терміновість його запуску.

4) питання фінансового забезпечення. У держбюджеті на 2020 рік буде передбачено 4,4 млрд грн на кредитування фермерів, також уряд

спільно з Національним банком має зробити кредитування в гривні значно дешевше, ніж на сьогодні це можливо, починаючи від 14-15% у гривні. Водночас, відкритим питанням залишається те, скільки коштів реально дійде до фермерів та чи сприятиме їм це нарівні конкурувати з агрохолдингами на земельних аукціонах.

5) вирішення питань щодо функціонування договорів Емфітевзису та довгострокової оренди землі. Таких документів в Україні укладено на 1,1-1,2 млн га с/г із 28 млн всієї с/г землі, яка перебуває під мораторієм. На нашу думку, у розроблених законопроектах варто розкрити питання щодо надання власнику землі права в односторонньому порядку припиняти договори користування землею. Адже за наявної ситуації вільний розпродаж землі не спрацює і не буде ефективним як з точки зору корумпованості, так і з точки зору економічного зростання.

6) розрахунок вартості землі. Представленими на розгляд до Верховної Ради законопроектами передбачено, що після відкриття ринку землі її вартість буде залежати від нормативної грошової оцінки. Однак зауважимо, що половина с/г земель залишилася без нормативної грошової оцінки. Тому варто врахувати дане питання у зазначених документах, враховуючи особливості розрахунку загальної й регіональної вартості землі та зміни орендних відносин сільськогосподарських земель. Активістом земельної реформи, народним депутатом VIII скликання Олексієм Мушаком зазначено, що після відкриття ринку землі в Україні 1 га коштуватиме \$2 тис./га. [6].

7) електронні аукціони. Електронні аукціони після відкриття ринку стануть інструментом продажу землі. Пропонуємо зосередити увагу на особливостях та можливостях використання інноваційної технології Blockchain. Адже саме Держгеокадастр є другим проектом у державному секторі України, де використовується технологія Blockchain. На початку вересня вона була запроваджена в державному аукціоні CETAM, який зараз

називається OpenMarket. Використовуючи цю систему, провели перші електронні торги в Україні. Аналіз вітчизняного ринку показав, що багато постачальників хочуть працювати з цією технологією і стати частиною нової інноваційної торгової системи, яка приведе до зниження витрат і більш високого рівня довіри між учасниками ринку. Однак для того, щоб Blockchain безперебійно працював, система повинна мати високий рівень захисту в інфраструктурі мережі та достатню кількість потужності. Окрім цього, у ході роботи, можуть виникнути й інші проблеми. Перша з яких це достовірність даних, які вводяться в систему. Blockchain гарантує їхню незмінність, однак не може перевірити їхню правильність. На особливу увагу заслуговують питання визначення статусу програми Блокчейн у вітчизняній нормативно-правовій базі.

8) землі громадам. У рамках нових земельних законопроектів, державні землі с/г призначення за межами населених пунктів передаватимуться об'єднаним громадам, сільрадам та міським радам. Однак 90% населених пунктів України не мають офіційно встановлених меж. Адже децентралізація в Україні ще не завершена. Тому логічно було б вирішити питання формування ОТГ, передати їм землю, а потім дозволяти нею розпоряджатись. Тобто, нагальним питанням є зібрання та аналіз інформації про території ОТГ шляхом спільної роботи жителів та бізнесу з метою напрацювання схем перспективного використання земельних ресурсів, впровадження новітніх геоінформаційних технологій та підбір кваліфікованого персоналу. Місцевим органам влади варто з'ясувати, які земельні ділянки використовуються, а які – ні, ким вони обробляються, які ліси наявні та чи оформлені вони. Все це необхідно перевести в електронний вигляд, для доступу місцевої спільноти та бізнесу [7].

Неефективність інструментів механізму реалізації сучасної державної політики регулювання земельних відносин в Україні виправдано

існуванням сукупності проблем, а саме: 1) неефективний розподіл функцій та повноважень між суб'єктами регулювання земельних відносин; 2) відсутність стабільності системи органів державного управління земельними відносинами; 3) значна кількість нормативно-правових актів, які регулюють земельні відносини; 4) корупція в системі управління земельними відносинами; 5) відсутність стратегії розвитку земельних відносин та чіткого плану дій для кожного елементу механізму реалізації державної політики регулювання земельних відносин в умовах децентралізації [8-9]. Для вирішення різного роду проблем регулювання земельних відносин в Україні пропонуємо комплексний механізм реалізації державної політики регулювання земельних відносин в умовах децентралізації, який наповнений сукупністю спеціалізованих механізмів (нормативно-правового, організаційно-адміністративний, фінансово-економічний, екологічний та механізм встановлення земельної власності) та представляє собою їх інтеграцію з комплексом інструментів, принципів, функцій та ресурсного забезпечення на різних управлінських рівнях (рис. 1).

Запропонований механізм орієнтований на досягнення ефективності регулювання земельних відносин в умовах децентралізації з метою забезпечення раціонального використання та охорони землі як головного ресурсу природи, використання якого в ресурсних обмеженнях, які притаманні Україні дозволить забезпечити продовольчу безпеку країни та створити екологічно безпечні умови для ведення господарської діяльності й підвищення рівня якості життя громадян.

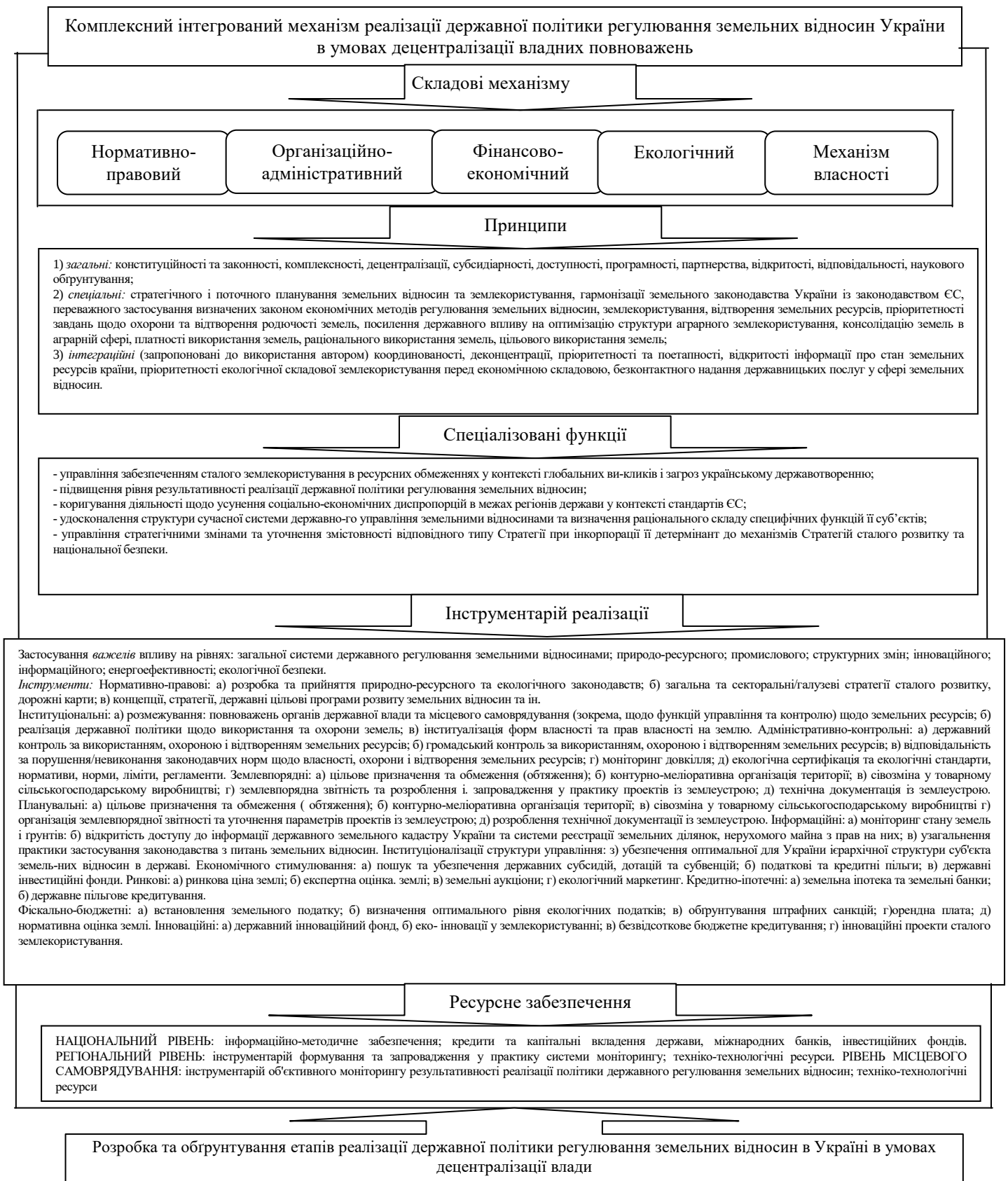


Рис. 1. Архітектоніка механізму реалізації державної політики регулювання земельних відносин в умовах децентралізації влади в Україні*

Джерело: розроблено автором

Відтак, зауважимо, що формування механізму реалізації державної політики регулювання земельних відносин в Україні на комплексних інтеграційних засадах дозволить: а) вирішити більшість проблем у даній сфері, а також створить прозорі, стабільно діючі, ефективні механізми державного регулювання земельних відносин в умовах децентралізації; б) сприяти значному зниженню корупційних ризиків й порушень законних прав й інтересів учасників земельних відносин; в) сформувати інвестиційно-привабливий клімат при плануванні та забудові територій, а також при використанні земель сільськогосподарського призначення; г) створити сучасну інтегровану систему органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування з управління земельними ресурсами; д) удосконалити економічні і правові відносини власності, адаптувати нормативно-правове регулювання у цій сфері до вимог країн ЄС.

Висновки та перспективи подальших досліджень. Отже, питання проведення децентралізації повноважень органів влади у сфері розпорядження землями є актуальним. Формування механізмів реалізації державної політики регулювання земельних відносин повинно базуватися на визначенні форм землекористування, які є найбільш ефективними, підтримці будь-якої форми земельної власності з боку держави, сприянню виробників сільськогосподарської продукції у розгортанні виробництва, становленні такої економіки, яка була б заснована на двох окремих соціально-економічних системах, які співіснують на одній географічній території й основою якої мають бути різні форми власності на землю. Визначені проблеми у сфері державного управління земельними відносинами в умовах децентралізації та представлені напрями їх вирішення у контексті запровадження сучасного законодавства щодо зняття мораторію на землю в Україні. Ідентифіковані ключові можливості та ризики прийняття й впровадження представленого діючим Урядом законодавства щодо зняття мораторію на землю в Україні. З метою нейтралізації дій

тіньового ринку продажу землі в Україні, налагодження прозорих взаємних відносин між власниками паїв та тими, хто виступає потенційними покупцями або орендарями необхідно розробити чіткий механізм та його інструментарій ґрунтуючись на потребах аграрного сектору. Для цього пропонуємо створити в Україні іпотечну установу, діяльність якої повинна бути орієнтована на викуп сільськогосподарської землі у громадян (власників паїв), якщо вони не хочуть її продавати діючим орендарям, громадам. Така установа повинна також викупувати сільськогосподарську землю у юридичних осіб, які брали у іноземних банків кредити для покупки землі, і вони або виходять з бізнесу, або компанія (власник землі) стала банкрутом. Паралельно із запуском ринку землі варто створити загальноукраїнську регіональну біржу з інвестиційних проектів в аграрному секторі метою якої є зацікавлення інвесторів та диверсифікація проектів за напрямками: тваринництво, рослинництво, сільгоспкооперація тощо. Запропоновано структуру комплексного інтегрованого механізму реалізації державної політики регулювання земельних відносин в умовах децентралізації, який включає такі складові: нормативно-правову, організаційно-адміністративну, фінансово-економічну, екологічну та встановлення власності на землю. Обґрунтовані переваги використання такого механізму в сучасних реаліях.

Література

1. Щурик М. В. Збереження та охорона земель як ключові передумови їх поліпшення. Науковий вісник Мукачівського державного університету. Сер. : Економіка. 2017. Вип. 1. С. 61-66.
2. Чаплигіна О.В., Шиян А.А. Фактори впливу на ціну земель сільськогосподарського призначення. Вісник Вінницького політехнічного інституту. 2011. №1. С. 36-40.

3. Бородіна О., Прокопа І. Подолання структурних деформацій в аграрному секторі України: інституціалізація і модернізація мало товарного сільськогосподарського виробництва. Економіка України. 2015. №4. С. 88-96.
4. Фонд Демократичної ініціативи імені Ілька Кучеріва. URL: https://dif.org.ua/article/stavlennya-gromadyan-do-rinku-zemli?fbclid=IwAR07f43Ac0EoJKANTb1dKe5zbVqSnX-aZ__3h70273sAuNRhlTS3B5CBKjI
5. Аграрії вимагають у Зеленського заборонити продаж землі іноземцям. URL: <https://agropolit.com/news/13258-agrariyi-vimagayut-u-zelenskogo-zaboroniti-prodaj-zemli-inozemtsyam>
6. Мушак О. Після відкриття ринку землі 1 га коштуватиме \$2 тис. – прогноз. URL: <https://agropolit.com/news/13515-pislya-vidkrittya-rinku-zemli-1-ga-zemli-koshtuvatime-2-tis--ekspert>
7. Третяк А. Напрями формування державної земельної політики, або зміна пріоритетів земельної реформи. Землевпорядний вісник. 2008. № 1. С. 21-33.
8. Поліщук Л. Ринок землі: видимі й приховані ризики. Землевпорядний вісник. 2008. № 1. С. 9 – 21.
9. Федоров М. М. Організаційно-економічні передумови формування ринку земель сільськогосподарського призначення. Економіка АПК. 2003. №1. С. 25-31.

References

1. Schuryk M.V. (2017) Zberezhennia ta okhorona zemel' iak kliuchovi peredumovy ikh polipshennia. [Preservation and protection of land as the key prerequisites for their improvement]. Naukovyj visnyk Mukachivs'koho derzhavnoho universytetu. Ser. : Ekonomika. Vypusk 1, pp. 61-66. Available at: http://nbuv.gov.ua/UJRN/nvmdue_2017_1_12.

2. Chaplygina O.V. and Shiyan A.A. (2011) Faktory vplyvu na tsinu zemel' sil's'kohospodars'koho pryznachennia. [Factors of Influence on the Price of Agricultural Land]. Visnyk Vinnyts'koho politekhnichnoho instytutu № 1, pp. 36-40.
3. Borodina O.M. and Prokop I.V. (2015) Podolannia strukturnykh deformatsij v ahrarnomu sektori Ukrainy: instytutsializatsiia i modernizatsiia malo tovarnoho sil's'kohospodars'koho vyrobnytstva. [Overcoming structural deformations in the agrarian sector of Ukraine: institutionalization and modernization of commodity agricultural production], Ekonomika Ukrainy, № 4, pp. 88-96.
4. Ilko Kucheriv Democratic Initiative Foundation. Available at: https://dif.org.ua/article/stavlennya-gromadyan-do-rinku-zemli?fbclid=IwAR07f43Ac0EoJKANTb1dKe5zbVqSnX-aZ_3h70273sAuNRhlTS3B5CBKjI
5. Agrarians demand that Zelensky prohibit the sale of land to foreigners. Available at: <https://agropolit.com/news/13258-agrariyi-vimagayut-u-zelenskogo-zaboroniti-prodaj-zemli-inozemtsyam>
6. Mushak O. After the opening of the land market, 1 ha will cost \$ 2 thousand - the forecast. Available at: <https://agropolit.com/news/13515-pislya-vidkrittia-rinku-zemli-1-ga-zemli-koshtuvatime-2-tis--ekspert>
7. Tretyak A.M. (2008) Napriamy formuvannia derzhavnoi zemel'noi polityky, abo zmina priorytetiv zemel'noi reformy. [Types of formation of state land policy, or change of priorities of land reform], Zemlevporiadnyj visnyk. № 1, pp. 21-33.
8. Polishchuk L. (2008) Rynok zemli: vydymi i prykhovani ryzyky. [Real earth visible and hidden risks]. Zemlevporiadnyi visnyk, № 1. pp.9-21.
9. Fedorov, M. M. (2003) Orhanizatsiino-ekonomichni peredumovy formuvannia rynku zemel silskohospodarskoho pryznachennia.

[Organizational-economic background land market development. agricultural land]. Ekonomika APK, № 1. pp. 25-31.