

Олександра Наровлянська

## ДИНАМІКА РИНКУ ЗЕМЕЛЬ ЧЕРНІГІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

**Актуальність теми дослідження.** Зважаючи на існуючу гостру соціальну та економічну необхідність відкриття ринку землі сільськогосподарського призначення, а також достатні базові технічні умови й успішний законотворючий досвід країни у регулюванні нових для держави видів суспільних відносин, прийняття відповідного закону на основі законопроекту, є надзвичайно актуальним та доцільним.

**Постановка проблеми.** У зв'язку з відсутністю досконалих інструментів регулювання ринку земель в Україні був тимчасово встановлений мораторій, який постійно подовжується. Згідно з проектом Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення», земля є унікальним продуктом природи, який одночасно виступає найважливішим засобом виробництва і, як будь-який інший засіб виробництва, є товаром. Визнання землі товаром зумовлює необхідність формування ринку землі.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Формування ринку земель досліджують багато вітчизняних учених. Адміністративно-правові засади регулювання ринку земель в Україні досліджують науковці та практики, які розглядають окремі питання управління земельними ресурсами та державного регулювання ринку земель, такі як Г. І. Башнянин, Ю. Д. Білик, О. С. Дорош, В. В. Носік, А. М. Третяк та ін. Їхні праці присвячені здебільшого економічному регулюванню ринку земель, вивченню шляхів вирішення питання формування та розвитку ринку землі, дослідженню права власності на землю та його реалізацію.

**Виділення не вирішених раніше частин загальної проблеми.** За наявності значної кількості ґрунтовних наукових досліджень залишається багато невирішених та дискусійних питань, що потребують подальшого пошуку шляхів їх вирішення.

**Постановка завдання.** Головною метою цієї статті є аналіз перспектив формування й розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення, визначення наслідків від зняття мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення та пошук оптимального варіанта подальшого реформування земельних відносин в Україні.

**Виклад основного матеріалу.** На сьогодні в Україні майже повністю введено в дію систему державного кадастру та реєстрації речових прав на нерухоме майно, що дає змогу стверджувати про необхідність відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення. На нашу думку, ринок землі – це стабільність прав власності, можливість передачі їх від однієї особи до іншої, це – відповідність цін на землю її дійсній вартості. Це сфера товарного обміну, в якій земля виступає товаром. Буде правомірно виділити такі види ринку земель залежно від характеру здійснюваних операцій: ринок купівлі-продажу права власності на земельні ділянки та права користування (оренди). За такими напрямками нині формується земельний ринок області. На практиці цей ринок має функціонувати у розрізі двох сегментів – ринок сільськогосподарських земель та земель несільськогосподарського призначення. Проаналізовано можливість поетапного та регульованого відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення. Наведено аргументи щодо оренди як найбільш прийнятної основи організації ринку земель сільськогосподарського призначення.

**Висновки.** Отже, ринок землі – це не тільки купівля і продаж, але й оренда, застава, обмін, дарування і спадкування приватизованої землі заради індивідуального збагачення. Нині ринок землі в Україні перебуває у стадії формування, функціонують лише його окремі елементи, зокрема ринок оренди земель сільськогосподарського призначення, що веде за собою збільшення розміру річної орендної плати.

**Ключові слова:** мораторій; ринок земель; сільськогосподарського призначення; оренда.

Рис.: 3. Табл.: 3. Бібл.: 9.

**Постановка проблеми.** Реформування земельних відносин в Україні розпочалося в 1991 році. Основним його завданням було подолання монополії держави на земельну власність і встановлення багатосуб'єктного права власності на землю. За роки незалежності України державна власність скоротилася більш ніж на половину.

У зв'язку з відсутністю досконалих інструментів регулювання ринку земель в Україні був тимчасово встановлений мораторій (заборона на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення шляхом їх продажу), який обмежує конституційні права власників земельних ділянок, що закріплені частиною першою статті 90 Земельного кодексу України [1]. «Власники земельних ділянок мають право продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину». Мораторій постійно подовжується. Згідно з проектом Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» земля є унікальним продуктом природи, який одночасно виступає найважливішим засобом виробництва і, як будь-який інший засіб виробництва, є товаром. Визнання землі товаром зумовлює необхідність формування ринку землі [2].

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Формування ринку земель досліджують багато вітчизняних вчених. Адміністративно-правові засади регулювання ринку земель в Україні досліджують науковці та практики, які розглядають окремі питання управління земельними ресурсами та державного регулювання ринку земель, такі як

Г. І. Башнянин, Ю. Д. Білик, О. С. Дорош, В. В. Носік, А. М. Третяк та ін. Їхні праці присвячені здебільшого економічному регулюванню ринку земель, вивченню шляхів вирішення питання формування та розвитку ринку землі, дослідженню права власності на землю та його реалізацію.

**Виділення не вирішених раніше частин загальної проблеми.** За наявності значної кількості ґрунтовних наукових досліджень залишається багато невирішених та дискусійних питань, що потребують подальшого пошуку шляхів їх вирішення.

**Мета статті.** Головною метою цієї статті є аналіз перспектив формування й розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення, визначення наслідків від зняття мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення та пошук оптимального варіанта подальшого реформування земельних відносин в Україні.

**Виклад основного матеріалу.** У всіх країнах світу, де в результаті довгого еволюційного процесу сформовано механізми ефективного землекористування, першою та основною характерною рисою цього механізму є інститут власності. Саме власність дозволяє вільний перерозподіл земельних ресурсів, перехід їх до більш ефективного власника, користувача на основі дії цінового фактора ринку землі.

Переваги власності на землю незаперечні для суб'єктів ринку. Місцеві ради отримують одноразовий дохід від продажу землі. Одержані таким чином кошти залишаються у розпорядженні місцевих рад і використовуються для реалізації програм соціально-економічного розвитку. Власники придбаних земельних ділянок мають право володіти, користуватись і розпоряджатися земельними ділянками відповідно до цивільно-правових угод.

Метою прийняття Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» є правове врегулювання питань, пов'язаних з відкриттям ринку земель в Україні, запровадження механізму обігу земель сільськогосподарського призначення зі збалансованим дотриманням та захистом приватних, громадських, суспільних та держаних інтересів.

На сьогодні в Україні майже повністю введено в дію систему державного кадастру та реєстрації речових прав на нерухоме майно, що дає змогу стверджувати про необхідність відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення.

Розглянемо поняття «ринок земель». Деякі науковці вважають, що під ринком земель насамперед необхідно вбачати визначення вартості земельної ділянки [3]. Так, М. Федоров зазначив, що в основу земельного ринку має бути покладено не тільки визначення землі товаром з урахуванням її специфічних властивостей, а і включення землі як капіталу в економічний обіг на рівні з іншими засобами виробництва. Саме цей учений найточніше і найширше визначає поняття «ринок земель сільськогосподарського призначення», розглядаючи його як систему економіко-правових відносин, що забезпечує його суб'єктам здійснення цивільно-правових угод з приводу переходу права власності на земельну ділянку або права користування нею з урахуванням попиту та пропозиції [4].

На думку автора, ринок землі – це стабільність прав власності, можливість передачі їх від однієї особи до іншої, це – відповідність цін на землю її дійсній вартості. Це сфера товарного обміну, в якій земля виступає товаром.

Ринок є засобом взаємодії продавців і покупців, що ґрунтується на попиті, пропозиції та ціні. Під їхнім впливом і за їхнім бажанням укладається угода, яка задовольняє як покупця, так і продавця, врівноважуючи попит та пропозицію.

Буде правомірно виділити такі види ринку земель залежно від характеру здійснюваних операцій: ринок купівлі-продажу права власності на земельні ділянки та права користування (оренди). За такими напрямками нині і формується земельний ринок області.

На практиці цей ринок має функціонувати у розрізі двох сегментів – ринок сільськогосподарських земель та земель несільськогосподарського призначення.

Поетапне та регульоване відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення забезпечить введення в товарний оборот земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що сприятиме повноцінній та безперешкодній реалізації права власності власниками земельних ділянок сільськогосподарського призначення, залучення

## TECHNICAL SCIENCES AND TECHNOLOGIES

інвестицій в аграрний сектор економіки України, підвищення рівня матеріального благополуччя власників земельних ділянок, збільшення доступних до використання механізмів фінансування агровиробництва тощо.

Зважаючи на існуючу гостру соціальну та економічну необхідність відкриття ринку землі сільськогосподарського призначення, а також достатні базові технічні умови й успішний законотворчий досвід країни у регулюванні нових для держави видів суспільних відносин, прийняття відповідного Закону на основі законопроекту, є надзвичайно актуальним та доцільним [5].

Ринок земель несільськогосподарського призначення діє нині й залишатиметься на перспективу.

З метою забезпечення розвитку ринку земельних ділянок на законодавчій основі, керуючись Конституцією України, Земельним та Бюджетним кодексами України, Законами України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про місцеві державні адміністрації», інших нормативно-правових актів, у Чернігівській області підготовлено до продажу 1535, а органами державної влади та місцевого самоврядування продано 1497 земельних ділянок та прав оренди на них площею 3,2 тис. га, що забезпечило надходження до бюджетів усіх рівнів коштів у сумі близько 90 млн грн.

При здійсненні моніторингу продажу земельних ділянок встановлено, що середня вартість 1 м<sup>2</sup> проданих земель на первинному ринку у 2000 році становила 8,86 грн, у 2005 році – 17,78 грн, у 2012 році – 56,27 грн. Отже, тенденція очевидна: середня вартість 1 м<sup>2</sup> зросла у 6 разів (табл. 1).

Таблиця 1

*Інформація про продаж земельних ділянок та прав оренди на них за станом на 01.01.2015 р. у Чернігівській області*

| №  | Адміністративна одиниця | У т. ч. на конкурентних засадах |           |                    |                |           |                    |
|----|-------------------------|---------------------------------|-----------|--------------------|----------------|-----------|--------------------|
|    |                         | Всього                          |           |                    | у 2014 році    |           |                    |
|    |                         | Кількість, шт.                  | Площа, га | Вартість, тис. грн | Кількість, шт. | Площа, га | Вартість, тис. грн |
| 1  | Бобровицький            | 26                              | 247,18    | 751,00             | 2              | 209,06    | 140,51             |
| 2  | Борзнянський            | 13                              | 508,17    | 494,76             | -              | -         | -                  |
| 3  | Варвинський             | 5                               | 27,77     | 75,21              | 1              | 0,04      | 0,77               |
| 4  | Городнянський           | 3                               | 117,81    | 82,92              | 3              | 117,81    | 82,92              |
| 5  | Ічнянський              | 8                               | 149,21    | 86,23              | 7              | 149,15    | 76,87              |
| 6  | Козелецький             | 16                              | 13,00     | 595,63             | -              | -         | -                  |
| 7  | Коропський              | 9                               | 370,84    | 177,27             | -              | -         | -                  |
| 8  | Корюківський            | 13                              | 327,80    | 389,67             | 7              | 325,14    | 125,02             |
| 9  | Куликівський            | 1                               | 0,01      | 0,47               | -              | -         | -                  |
| 10 | Менський                | 2                               | 0,03      | 3,78               | 1              | 0,01      | 2,44               |
| 11 | Ніжинський              | 5                               | 32,58     | 304,00             | -              | -         | -                  |
| 12 | Н.Сіверський            | 55                              | 2287,70   | 342,50             | 7              | 278,22    | 117,31             |
| 13 | Носівський              | 6                               | 6,94      | 27,09              | -              | -         | -                  |
| 14 | Ріпкинський             | 1                               | 0,03      | 3,77               | -              | -         | -                  |
| 15 | Семенівський            | 2                               | 0,02      | 1,59               | 1              | 0,01      | 0,68               |
| 16 | Сосницький              | 5                               | 294,00    | 190,98             | 4              | 293,74    | 117,92             |
| 17 | Талалаївський           | 5                               | 6,66      | 42,58              | -              | -         | -                  |
| 18 | Чернігівський           | 8                               | 16,56     | 3177,83            | -              | -         | -                  |
| 19 | Щорський                | 1                               | 0,04      | 7,70               | -              | -         | -                  |
| 20 | м. Прилуки              | 1                               | 0,08      | 85,00              | -              | -         | -                  |
| 21 | м. Чернігів             | 2                               | 0,48      | 31,40              | -              | -         | -                  |
|    | Разом                   | 187                             | 4406,91   | 6871,38            | 33             | 1373,18   | 664,44             |

За даними, наведеними в табл. 1, найбільші надходження коштів до бюджетів усіх рівнів за 2015 рік від продажу земельних ділянок на конкурентних засадах відбулося в Чернігівському районі, на суму 3,2 млн грн, Козелецькому районі – 595 тис. грн та Борзнянському районі – 494 тис. грн.

Інформація про продаж земельних ділянок та прав оренди на них у Чернігівській області (станом на 01.01.2016) наведено у табл. 2.

Таблиця 2

*Інформація про продаж земельних ділянок та прав оренди на них за станом на 01.01.2016 р. у Чернігівській області*

| №  | Адміністративна одиниця | У т. ч. на конкурентних засадах |           |                    |                |           |                    |
|----|-------------------------|---------------------------------|-----------|--------------------|----------------|-----------|--------------------|
|    |                         | Всього                          |           |                    | у 2016 році    |           |                    |
|    |                         | Кількість, шт.                  | Площа, га | Вартість, тис. грн | Кількість, шт. | Площа, га | Вартість, тис. грн |
| 1  | Бахмацький              | 11                              | 221,68    | 209,78             | 11             | 221,68    | 133,07             |
| 2  | Бобровицький            | 27                              | 259,41    | 763,04             | 1              | 12,23     | 12,04              |
| 3  | Борзнянський            | 13                              | 508,17    | 494,76             | -              | -         | -                  |
| 4  | Варвинський             | 7                               | 80,32     | 107,45             | 2              | 52,55     | 32,24              |
| 5  | Городнянський           | 14                              | 612,80    | 323,47             | 11             | 494,99    | 240,55             |
| 6  | Ічнянський              | 18                              | 399,28    | 554,61             | 10             | 250,07    | 468,38             |
| 7  | Козелецький             | 16                              | 13,00     | 595,63             | -              | -         | -                  |
| 8  | Коропський              | 14                              | 557,19    | 321,35             | 5              | 186,35    | 144,08             |
| 9  | Корюківський            | 16                              | 330,49    | 687,40             | 3              | 2,69      | 297,73             |
| 10 | Куликівський            | 1                               | 0,01      | 0,47               | -              | -         | -                  |
| 11 | Менський                | 6                               | 179,59    | 184,13             | 4              | 179,56    | 180,35             |
| 12 | Ніжинський              | 7                               | 64,41     | 308,88             | 2              | 31,83     | 4,88               |
| 13 | Н.Сіверський            | 60                              | 2483,68   | 438,18             | 5              | 195,98    | 95,68              |
| 14 | Носівський              | 5                               | 6,93      | 24,50              | -              | -         | -                  |
| 15 | Ріпкинський             | 3                               | 9,04      | 9,93               | 2              | 9,01      | 6,16               |
| 16 | Семенівський            | 2                               | 0,02      | 9,93               | -              | -         | -                  |
| 17 | Сосницький              | 16                              | 658,92    | 364,73             | 11             | 364,92    | 173,65             |
| 18 | Срібнянський            | 4                               | 29,26     | 19,96              | 4              | 29,26     | 19,96              |
| 19 | Талалаївський           | 5                               | 6,66      | 42,58              | -              | -         | -                  |
| 20 | Чернігівський           | 11                              | 148,37    | 3263,87            | 3              | 131,81    | 86,04              |
| 21 | Щорський                | 6                               | 121,42    | 63,61              | 5              | 121,38    | 55,91              |
| 22 | м. Прилуки              | 1                               | 0,08      | 85,00              |                |           |                    |
| 23 | м. Чернігів             | 2                               | 0,48      | 31,40              |                |           |                    |
|    | Разом                   | 265                             | 6691,21   | 8904,66            | 79             | 2284,31   | 1950,72            |

Згідно з табл. 2 продано земельних ділянок та прав оренди на них на 78 ділянок (2284 га) та на 2 млн грн більше, ніж станом на 2015 рік.

Найбільші надходження коштів до бюджетів усіх рівнів за 2016 рік (табл. 2) від продажу земельних ділянок на конкурентних засадах відбулося у Чернігівському районі, на суму 3,8 млн грн, Корюківському районі – 2,2 млн грн та Городнянському районі – 1,4 млн грн.

Інформація про продаж земельних ділянок та прав оренди на них у Чернігівській області (станом на 01.01.2017) наведено у табл. 3.

Таблиця 3

*Інформація про продаж земельних ділянок та прав оренди на них за станом на 01.01.2017 р. у Чернігівській області*

| № | Адміністративна одиниця | У т. ч. на конкурентних засадах |           |                    |                |           |                    |
|---|-------------------------|---------------------------------|-----------|--------------------|----------------|-----------|--------------------|
|   |                         | Всього                          |           |                    | у 2017 році    |           |                    |
|   |                         | Кількість, шт.                  | Площа, га | Вартість, тис. грн | Кількість, шт. | Площа, га | Вартість, тис. грн |
| 1 | 2                       | 3                               | 4         | 5                  | 6              | 7         | 8                  |
| 1 | Бахмацький              | 24                              | 514,23    | 637,28             | 13             | 292,55    | 504,22             |
| 2 | Бобровицький            | 28                              | 297,80    | 779,60             | 1              | 38,39     | 16,56              |
| 3 | Борзнянський            | 13                              | 508,17    | 494,76             |                |           |                    |
| 4 | Варвинський             | 16                              | 201,98    | 190,49             | 9              | 121,66    | 83,03              |
| 5 | Городнянський           | 32                              | 1236,44   | 1441,03            | 18             | 623,64    | 1012,16            |
| 6 | Ічнянський              | 25                              | 667,08    | 1123,55            | 12             | 378,82    | 859,24             |
| 7 | Козелецький             | 25                              | 159,80    | 813,55             | 9              | 146,80    | 217,92             |
| 8 | Коропський              | 26                              | 801,85    | 611,20             | 12             | 244,66    | 281,78             |

Закінчення табл. 3

|    |               |     |           |           |     |         |         |
|----|---------------|-----|-----------|-----------|-----|---------|---------|
| 9  | Корюківський  | 38  | 1321,22   | 2180,30   | 22  | 990,69  | 1492,90 |
| 10 | Куликівський  | 13  | 374,06    | 770,69    | 12  | 374,05  | 770,22  |
| 11 | Менський      | 27  | 445,94    | 445,46    | 21  | 266,35  | 261,32  |
| 12 | Ніжинський    | 9   | 65,96     | 312,22    | 2   | 1,55    | 3,34    |
| 13 | Н.Сіверський  | 66  | 2695,71   | 667,66    | 6   | 212,03  | 229,49  |
| 14 | Носівський    | 9   | 84,73     | 65,07     | 4   | 77,80   | 40,57   |
| 15 | Прилуцький    | 3   | 32,14     | 151,94    | 2   | 32,06   | 66,94   |
| 16 | Ріпкинський   | 13  | 682,41    | 745,34    | 10  | 673,37  | 735,41  |
| 17 | Семенівський  | 3   | 60,02     | 92,27     | 1   | 60,00   | 82,34   |
| 18 | Сосницький    | 33  | 1321,11   | 1394,13   | 17  | 662,18  | 1029,40 |
| 19 | Срібнянський  | 8   | 46,39     | 27,96     | 4   | 17,13   | 8,00    |
| 20 | Талалаївський | 6   | 12,03     | 405,39    | 1   | 5,37    | 362,81  |
| 21 | Чернігівський | 28  | 515,27    | 3848,40   | 10  | 366,90  | 584,53  |
| 22 | Щорський      | 26  | 706,92    | 695,41    | 20  | 585,50  | 631,80  |
| 23 | м.Чернігів    | 3   | 0,61      | 41,07     | 1   | 0,13    | 9,67    |
|    | Разом         | 474 | 12 751,87 | 17 934,77 | 207 | 6171,63 | 9283,65 |

Згідно з інформацією про продаж земельних ділянок та прав оренди на них станом на 01.01.2017 року (табл. 3) найбільше ділянок під об'єктами нерухомості було продано в Новгород-Сіверському районі (66 шт.), Корюківському районі (38 шт.) та Сосницькому районах (33 шт.).

За 2017 рік продано земельних ділянок та прав оренди на них на 209 ділянок (6060 га) та на 9 млн грн більше, ніж станом на 2016 рік.

Крім того, проведений аналіз свідчить, що вартість земельних ділянок залежить від фізичної якості землі, місця розташування, розвитку транспортних мереж, комунального забезпечення, екологічної безпеки, цільового використання, платоспроможності покупця у тому чи іншому населеному пункті. Під впливом цих факторів збільшується або зменшується попит на земельні ділянки й регулюється ринкова ціна на них.

Ринок сільськогосподарської землі вимагає ретельного обґрунтування та суттєвих обмежень. Спроба врахувати лише найсуттєвіші обмеження: заборона надмірної концентрації землі; право на землю тих, хто на ній працює; обмеження дроблення земельних ділянок; резервування землі для суспільних потреб тощо – приводить до висновку, що, можливо, прийнятною основою організації ринку земель сільськогосподарського призначення є оренда [6].

Оренда як спосіб економічних відносин, звичайно, має недоліки, але на її боці й суттєві переваги. Поглянувши на статистику - в Європі та Північній Америці орендні відносини поступово витісняють власність на землю. Головна перевага орендної основи – земля залишиться об'єктом власності народу України.

Право оренди набувають у спадок, на конкурсних умовах або за спеціалізованими державними програмами. Орендодавцем є держава в особі спеціально уповноваженого органу. Контроль за використанням земель здійснюють органи місцевого самоврядування. Орендатор сплачує орендну плату, яка включає в себе податок на землю. Орендні платежі повністю перераховують у місцевий бюджет.

На сьогодні стає цілком зрозуміло: здавати в оренду і продавати землі найефективніше через земельні аукціони. Оренда як спосіб економічних відносин, безумовно, має недоліки, але на її боці є й суттєві переваги. Законодавче закріплення шляхів і правових механізмів подальшого розвитку відносин сільськогосподарського землекористування та встановлення мінімального терміну оренди земель сільськогосподарського призначення закладе надійні підвалини сталого розвитку земельних відносин.

Наша область, як і в цілому Україна, ще перебуває на шляху реформування земельних відносин, проте на цій ділянці ринкового господарювання вже має власний досвід. Перший

аукціон відбувся в м. Чернігові в 1994 році. Тоді в результаті продажу права оренди на земельну ділянку вартість продажу зростає з 1400 до 25 000 гривень, або майже у 18 разів.

З 2016 року у Чернігівській області на конкурентних засадах продано право оренди на 474 земельних ділянок сільськогосподарського призначення загальною площею 12,7 тис. га вартістю 17,9 млн грн (табл. 3). Також здійснено продаж у власність 1597 земельних ділянок несільськогосподарського призначення державної та комунальної власності загальною площею 784,12 га, вартістю 108,36 млн. грн.

Фактично до бюджетів усіх рівнів у 2016 році від сплати з розстроченням за раніше викуплені земельні ділянки надійшли кошти в сумі 126,26 млн грн.

Динаміка продажу земельних ділянок і прав оренди у Чернігівській області протягом 2015–2017 років (рис. 1, 2, 3) свідчить про поступове зростання попиту та вартості проданих земельних ділянок. Так, кількість проданих ділянок зросла на 253 %, площа проданих ділянок – на 289 % та кошти отримані від продажу (оренди) – на 261 %.

На сьогодні Головним управлінням Держгеокадастру у Чернігівській області включено до переліку земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності для продажу права оренди на них на земельних торгах 198 земельних ділянок, які займають площу близько 7,3 тис. га. Переважну більшість із них планується виставити на аукціон до кінця цього року [2].

Розглянемо перспективи запровадження повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення та його ефективного державного регулювання в Україні.

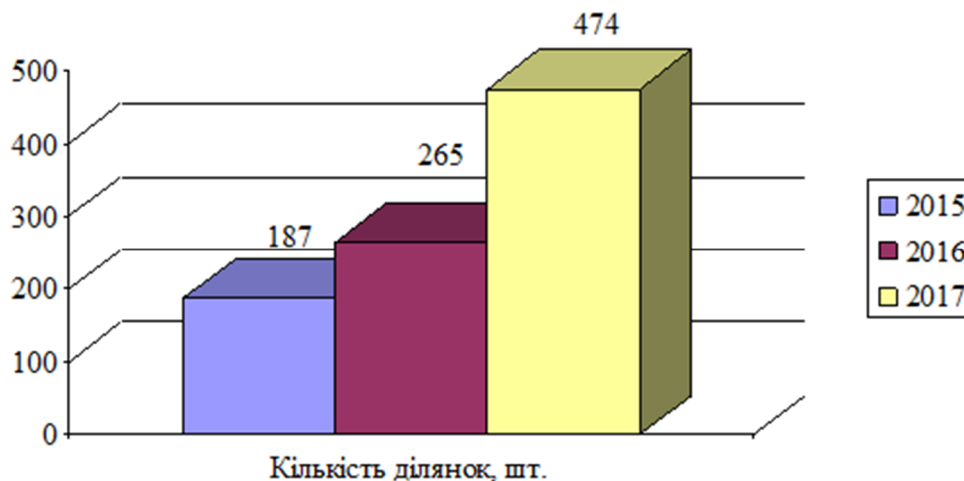


Рис. 1. Динаміка продажу земельних ділянок і прав оренди у Чернігівській області протягом 2015-2017 років за їх кількістю

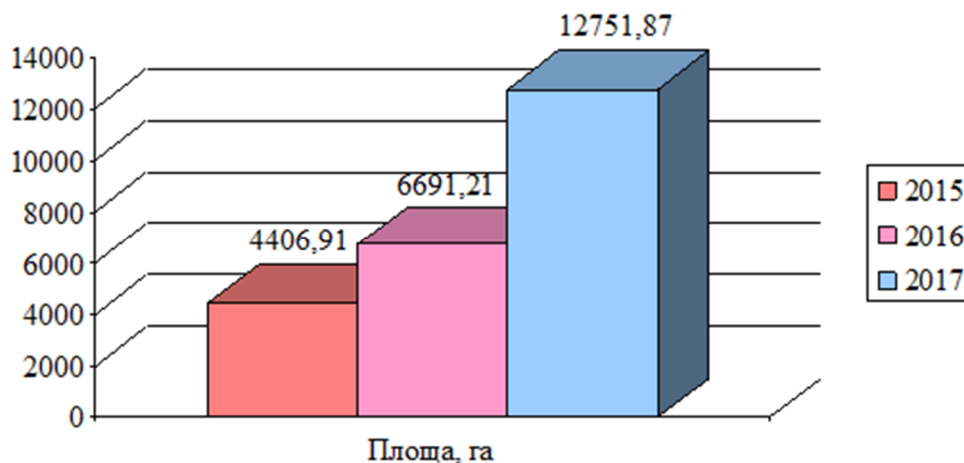


Рис. 2. Динаміка продажу земельних ділянок і прав оренди у Чернігівській області протягом 2015-2017 років за їх площею

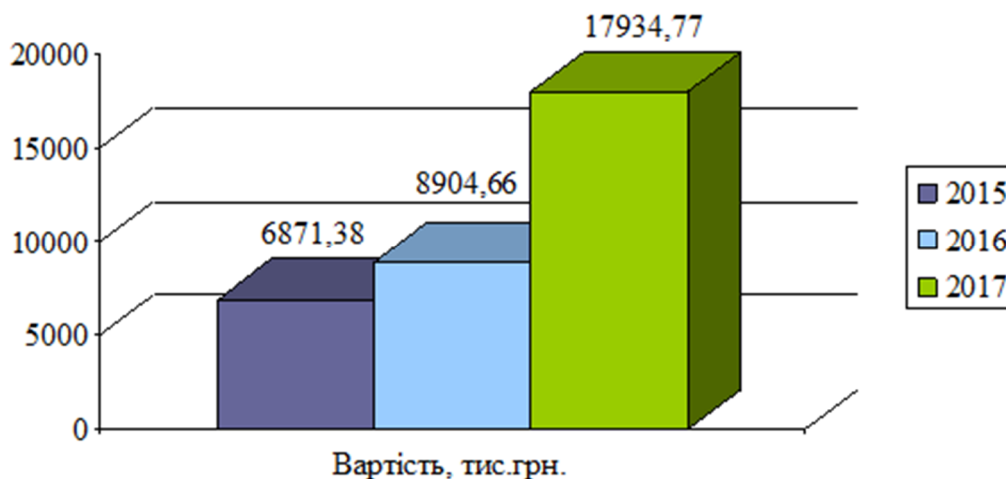


Рис. 3. Динаміка продажу земельних ділянок і прав оренди у Чернігівській області протягом 2015-2017 років за їх вартістю

На нашу думку, запровадження повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення та його ефективного державного регулювання дозволить забезпечити реалізацію багатьох важливих на сьогодні проблем, зокрема:

- повноцінну реалізацію права власності та інших прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення всіма суб'єктами земельних відносин;
- створення сприятливого ринкового середовища, що забезпечить постійний перехід прав на нерухоме майно до найбільш ефективних власників;
- кардинальне підвищення інвестиційної привабливості сільського господарства;
- встановлення об'єктивної ринкової власності земельних ділянок сільськогосподарського призначення у процесі їх економічного обороту;
- підвищення ефективності використання природно-ресурсного потенціалу земель сільськогосподарського призначення [7];
- забезпечення стратегічної продовольчої безпеки держави;
- безперешкодний доступ громадян до землі як ресурсу людського розвитку;
- збереження та створення робочих місць у сільській місцевості;
- стимулювання розвитку інститутів громадянського суспільства у питаннях захисту прав власників земельних ділянок [8].

Водночас запровадження вільного обігу землі сільськогосподарського призначення в Україні може мати і негативні наслідки. Це стосується найбільш вразливих верств населення. Відсутність повноцінного цінового механізму конкурентного ринку землі призведе до привласнення нечисленною групою осіб значної частини землі, яку вони одержать, використовуючи низький рівень життя більшості населення держави. Мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення виступав перешкодою для обезземелення селянства.

У період, коли ринок землі лише формується, вирішальну роль у регулюванні цим процесом має відігравати держава [9]. За нею повинне залишитися право обмежень на оборот земельних ділянок у ринковій сфері, особливо їх перепродажу, здійснення контролю за ціноутворенням на земельному ринку через відповідне законодавство.

**Висновки і пропозиції.** Нині ринок землі в Україні перебуває у стадії формування, функціонують лише його окремі елементи, зокрема ринок оренди земель сільськогосподарського призначення, що веде за собою збільшення розміру річної орендної плати.

Отже, ринок землі – це не тільки купівля і продаж, але й оренда, застава, обмін, дарування і спадкування приватизованої землі заради індивідуального збагачення.

**Список використаних джерел**

1. *Земельний кодекс України* [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://land.gov.ua/za-tytamy-normatyvno-pravovoho-aktu/zemelnyi-kodeks.html>.
2. *Про обіг земель сільськогосподарського призначення* [Електронний ресурс] : Закон України. – Режим доступу: <http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4>.
3. Федоров М. М. Земельна реформа і розвиток ринку земельних відносин / М. М. Федоров // *Економіка АПК*. – 2011. – № 7. – С. 55–60.
4. Федоров М. М. Особливості формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні / М. М. Федоров // *Економіка АПК*. – 2007. – № 5. – С. 73–75.
5. *Сайт управління Держгеокадастру* [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://land.gov.ua>.
6. Губені Ю. Ринок землі в Україні: можливо, спробувати по-іншому? [Електронний ресурс] / Ю. Губені. – Режим доступу : <http://mynews-in.net/news/society/2007/03/23/1128560.html>.
7. Наровлянська О. Ю. Ресурси ґрунтів Чернігівщини, їх використання та охорона / О. Ю. Наровлянська // *Землевпорядний вісник : науково-виробничий журнал*. – К., 2015. – № 9. – С. 30–33.
8. Зінчук Т. Аграрна політика країн ЦСЄ у контексті інтеграції до ЄС: реалії та перспективи для України / Т. Зінчук // *Економіка України*. – 2006. – № 34. – С. 74–88.
9. Наровлянська О. Ю. Нераціональне використання сільськогосподарських земель [Електронний ресурс] / О. Ю. Наровлянська, О. І. Терещук // *Новітні досягнення геодезії, геоінформатики та землевпорядкування – Європейський досвід : X Міжнародна науково-практична конференція (6-7 травня 2014 р.)*. – Чернігів : Інженерно-будівельний ф-т ЧДІЕУ, 2014. – Режим доступу : <http://ibf.stu.cn.ua/media/konferentsiya/zbirnyk-naukovyh-prats/2014-2/>.

**References**

1. *Zemelnii kodeks Ukraini [The Land Code of Ukraine]*. Retrieved from <http://land.gov.ua/za-tytamy-normatyvnopravovoho-aktu/zemelnyi-kodeks.html>.
2. *Pro obig zemel silskogospodarskogo pryznachennya: Zakon Ukraini [The Law of Ukraine «On the use of agricultural land»]*. Retrieved from <http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4>.
3. Fedorov, M.M. (2011). *Zemelna reforma i rozvytok rynku zemelnykh vidnosyn [Land reform and development of land relations market]*. *Ekonomika APK – Economy of the agroindustrial complex*, no. 7, pp. 55–60 (in Ukrainian).
4. Fedorov, M.M. (2007). *Osoblyvosti formuvannia rynku zemel silskohospodarskoho pryznachennia v Ukraini [Features of formation of agricultural land market in Ukraine]*. *Ekonomika APK – Economy of the agroindustrial complex*, no. 5, pp. 73–75 (in Ukrainian).
5. *Sayt upravlin Derzhgeokadastru [Site of the State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography and Cadastre (StateGeoCadastre)]*. Retrieved from <http://land.gov.ua>.
6. Gubeni, Yu. (2007). *Rinok zemli v Ukraini mozhyvo, sprobutaty po inshomu? [The land market in Ukraine may try different?]*. *Lvivska hazeta – Newspaper of Lviv*, no. 3. Retrieved from <http://mynews-in.net/news/society/2007/03/23/1128560.html>.
7. Narovlianska, O.Yu. (2015). *Resursy hruntiv Chernihivshchyny, yikh vykorystannia ta okhorona [Resources of soils of the Chernihiv region, their use and protection]*. *Zemlevporiadnyi visnyk: Naukovo-vyrobnychiy zhurnal – Land Management Gazette: Scientific and Production Magazine*, no. 9, pp. 30–33 (in Ukrainian).
8. Zinchuk, T. (2006). *Ahrarna polityka krain TSSYE u konteksti intehratsii do YES: realii ta perspektyvy dlia Ukrainy [Agricultural Policy of the CEE countries in the context of EU integration: realities and prospects for the Ukraine]*. *Ekonomika Ukrayiny – Economy of Ukraine*, no. 34, pp. 74–88 (in Ukrainian).
9. Narovlianska, O.Yu., Tereshchuk, O.I. (2014). *Neratsionalne vykorystannia silskohospodarskykh zemel [Irrational use of agricultural land]*. *Proceedings from Novitni dosiahnennia heodezii, heoinformatyky ta zemlevporiadkuvannia: X Mizhnarodna naukovo-praktychna konferentsiia – Yevropeiskyi dosvid – Recent advances in geodesy, geoinformatics and land management are European experience: X International Scientific and Practical Conference*. (Chernihiv, May 6-7, 2014). Retrieved from <http://ibf.stu.cn.ua/media/konferentsiya/zbirnyk-naukovyh-prats/2014-2/>.



*Oleksandra Narovlyanska***LANDS MARKET DYNAMICS IN CHERNIHIV REGION**

**Urgency of the research.** Considering the existing urgent social and economic necessity of opening the land market of the agricultural purpose, and also sufficient base technical requirements and successful legislative experience of country for adjusting of new for the state types of public relations adoption of the relevant Law on the basis of the bill, is extremely urgent and expedient.

**Target setting.** Due to the lack of perfect instruments of regulation of the market of lands in Ukraine there was the temporarily set moratorium that is constantly prolonged. According to the bill of Ukraine "About turnover of lands of agricultural purpose", the earth is a unique product of the nature which at the same time acts as the major means of production and as any other means of production, are goods. The necessity of forming of market of earth predetermines confession of earth a commodity.

**Actual scientific researches and issues analysis.** Formations of the market of lands investigate many domestic scientists. In Ukraine scientists and practitioners research administrative legal principles of regulation of the market of lands, for example H.I. Bashnianyn, Yu.D. Bilyk, O.S. Dorosh, V.V. Nosik, A.M. Tretiak, etc. They consider single questions of land resources management and state regulation of the lands market. Their works are devoted mostly to economic regulation of the market of lands, studying of solutions of a question of formation and development of the market of the earth, a research of the property right to the earth and its realization.

**Uninvestigated parts of general matters defining.** In the presence of a significant amount of thorough scientific research there is a package of unresolved and debatable questions which need further search of ways of their decision.

**The research objective.** Main goal of this article is the analysis of prospects of formation and development of the market of lands of agricultural purpose, definition of consequences from removal of the moratorium on purchase sale of land of agricultural purpose and search of an optimal variant of further reforming of the land's relations in Ukraine.

**The statement of basic materials.** For today, in Ukraine the system of the state inventory and registration of the material rights for real estate which gives an opportunity to assert opening of market of earth of the agricultural set about a necessity. According to the author, the market of the earth is a stability of the property rights, a possibility of their transfer from one person to another, it is accordance of prices on earth of her to the actual cost. It is the sphere of commodity exchange in which the earth acts as goods. It will be lawful to allocate the following types of the market of lands depending on the nature of the carried-out operations: market of purchase sale of the property right to the land plots and right of use (rent). Behind such directions for this time the land market of area is also formed. In practice this market has to function in a section of two segments - the market of farmlands and lands of nonagricultural appointment. Possibilities of stage-by-stage and adjustable opening of the market of lands of agricultural purpose are analyzed. Arguments concerning rent as the most acceptable basis of the organization of the lands market of agricultural purpose are adduced.

**Conclusions.** Thus, "the market of the earth" is not only purchase and sale, but also rent, exchange, talent and inheritance of the privatized earth for the sake of individual enrichment. Now of the market of the earth in of Ukraine of is in a formation stage, only its separate elements, in particular the market of rent of lands of agricultural purpose function. It leads increase in the amount of the annual rent.

**Key words:** moratorium; land market; agricultural land; leases.

Fig.: 3. Tabl.: 3. Bibl.: 9.

УДК 621.923.42

*Александра Наровлянская***ДИНАМИКА РЫНКА ЗЕМЕЛЬ ЧЕРНИГОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Несмотря на реалии рынка земли, который согласно Конституции Украины является основным богатством украинского народа, мысли ученых в вопросе существования в Украине рынка земли расходятся.

В данной статье освещены анализ перспектив формирования и развития рынка земель сельскохозяйственного назначения, рассмотрена динамика «продаж» земель по Черниговской области, определены последствия снятия моратория на куплю-продажу земель сельскохозяйственного назначения и намечен приемлемый вариант дальнейшего реформирования земельных отношений в Украине.

**Ключевые слова:** мораторий; рынок земель; сельскохозяйственного назначения; аренда.

Рис.: 3. Табл.: 3. Библ.: 9.

**Наровлянская Оксана Юрьевна** – викладач кафедри геодезії, картографії та землеустрою, Чернігівський національний технологічний університет (вул. Шевченка, 95, м. Чернігів, 14027, Україна).

**Наровлянская Александра Юрьевна** – преподаватель кафедры геодезии, картографии и землеустройства, Черниговский национальный технологический университет (ул. Шевченко, 95, г. Чернигов, 14027, Украина).

**Narovlyanska Oleksandra** – lecturer of Department of Geodesy, Cartography and Land Planning, Chernihiv National Technological University (95 Shevchenko Str., 14027 Chernihiv, Ukraine).

**E-mail:** narovlyanskaya1991@gmail.com

**ORCID:** <http://orcid.org/0000-0002-0953-2033>

**ResearcherID:** <http://www.researcherid.com/rid/H-4547-2016>