

Отже, дані проведених досліджень свідчать про високий попит на оренду земель сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності, що пов'язано, у тому числі із законодавчим обмеженням на продаж земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва та ділянок, наданих за рахунок цих земель. У тому числі спостерігається поступове підвищення розміру орендної плати за такі земельні ділянки.

Приймаючи до уваги, що мінімальний строк оренди для земель сільськогосподарського призначення встановлений на рівні семи років, то можна стверджувати про закріплення позитивної динаміки набуття прав оренди на такі земельні ділянки на конкурентних засадах та зростання розмірів орендної плати за ними. При цьому питання функціонування електронних торгів потребує удосконалення та прийняття ряду законодавчих актів, взамін постанови, що забезпечить розвиток приватно-орендних відносин та збільшить фінансові надходження до бюджетів усіх рівнів.

Список використаних джерел:

1. Головне управління Держгеокадастру в Тернопільській області URL: <https://ternopilka.land.gov.ua/>.
2. Земельний кодекс України. Електронний доступ: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
3. Кузишвін А.В. Методологічні підходи щодо підготовки науково-дослідного проекту з проблем регіонального розвитку. Сучасні тенденції та шляхи вдосконалення практичної підготовки: Матеріали міжфакультетського навчально-методичного семінару. Тернопіль: Вектор, 2021. С. 3-9.
4. Офіційний сайт Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру. URL: <http://torgy.land.gov.ua>.
5. Пришляк К. М. Світовий досвід формування ринку сільськогосподарських земель. Наукові записки національного університету «Острозька академія». Серія «Економіка»: науковий журнал. Острог: Вид-во НаУОА. 2019. №12(40). С 16–23.
6. Пришляк К. М. Розвиток земельних орендних відносин. Наукові записки Національного університету «Острозька академія». Серія «Економіка»: науковий журнал. Острог: Вид-во НаУОА. 2020. №19(47). С. 4-11.
7. Пришляк К. М. Економічне регулювання орендних земельних відносин в аграрному секторі. Економічний дискурс. 2020. Випуск 4. С. 85–96.

Похла Ю.

*магістрант II курсу
спеціальності 103 Науки про Землю
Науковий керівник – доц. Поплавська І. В.*

СУСПІЛЬНО-ІСТОРИЧНІ ПЕРЕДУМОВИ ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ

Створення і ефективне функціонування ринку землі в Україні є об'єктивно необхідним заходом державної ваги, що забезпечить вирішення комплексу існуючих проблем, головними з яких є

легалізація, контроль і регулювання трансакцій з приводу купівлі-продажу земельних ділянок, що практично вже відбувається, але безконтрольно, а також можливість використовувати земельні ділянки в якості реальної застави для одержання кредиту через земельну іпотеку. Реалізація цього заходу може бути здійснена лише завдяки ефективній державній земельній і в цілому аграрній політиці. Ринкова економічна система господарювання сама по собі не в стані вирішити цього завдання. Впровадження ринку землі є логічним важливим етапом удосконалення земельних відносин та підвищення ефективності використання земельних ресурсів.

Під ринком сільськогосподарських земель слід розуміти організаційно-економічне і правове середовище, яке має забезпечувати громадянам, юридичним особам та державі здійснення цивільно-правових угод з приводу переходу права власності на земельну ділянку або права користування нею в установленому законодавством порядку [1, с. 28].

Ринок землі, яка виступає базисом будь-якої людської діяльності, стає концентрованим вираженням взаємодії, з одного боку, виробництва, а з іншого – розподілу і споживання створюваних предметів і послуг. Ринок землі піддається впливу усіх сторін громадського життя, у т.ч. існуючої соціальної структури суспільства, його політичної і духовної сфер. У свою чергу, економічне життя суспільства і, насамперед, спосіб суспільного виробництва суттєво і, у ряді випадків, вирішально впливають на функціонування і розвиток ринку землі.

О. Уільямсон, відомий американський економіст, в одній із своїх робіт описав чотири рівні, що формують розвинений земельний ринок та відрізняються один від одного ступенем впливу на ринкові операції [2, с. 13-14]:

- організація взаємодії із зовнішнім середовищем (embeddedness) пов'язана з культурними цінностями, які формуються у межах певної країни;

- державні структури (governance structures) впливають на формування ціни на землю, відіграють певну роль у створенні «правил гри» на ринку, встановлюють обмеження на тип землекористування;

- перерозподіл ресурсів (resource allocation) описує фактичні операції, що здійснюються на ринку землі, взаємодію між суб'єктами ринку та визначення ціни на землю;

- економіко-правове середовище (institutional environment) складається з правової бази, кадастрової системи, системи земельного оподаткування та фінансового ринку. Слабке економіко-

правове середовище може перешкодити і навіть паралізувати ефективне функціонування ринку землі.

Саме вдосконалення економіко-правового середовища та узгоджене функціонування всіх чотирьох рівнів буде сприяти формуванню вітчизняного розвиненого земельного ринку та збільшенню податкових надходжень до державного бюджету.

Яскраві приклади досвіду розумного і врівноваженого підходу до здійснення земельних перетворень і формування ринку землі, як і прикладів протилежного характеру, можна знайти в багатьох країнах світу. Аналіз такого досвіду дозволяє зробити висновок про те, що успіх земельних реформ і ефективність впровадження та функціонування ринку землі залежать від рівня їх наукової обґрунтованості, ступеня вираженості державного регулювання та міри узгодження інтересів учасників трансформацій і земельно-ринкових трансакцій [1, с. 31].

Зрештою, ринок землі існує у всіх країнах. Інша справа, що його реалізація в кожних конкретних умовах здійснюється з врахуванням цих умов.

Основними складовими ефективного формування і стабільного функціонування ринку сільськогосподарських земель в країнах ЄС є наступні: державне регулювання, земельний кадастр, спеціалізовані земельні установи, ринковий механізм оцінки землі і орендні відносини.

Основна функція ринку землі у ринковій економіці полягає у сприянні переходу землі від неефективних виробників до ефективних. Завданням ринку сільськогосподарської землі є перетворення землі на капітал, який може використовуватись для створення додаткового капіталу землевласників. Лише за умов реалізації права власності на землю як капітал, земля стає функціонуючим економічним ресурсом. Ефективність, справедливість і економічна безпека ринку землі для України, в кінцевому підсумку будуть залежати від того, в чиїх інтересах цей ринок буде функціонувати і хто конкретно буде представляти інтереси держави в процесі державного регулювання земельноринкових трансакцій.

Процес становлення вітчизняного ринку земель сільськогосподарського призначення вже пройшов свою первинну стадію, яка завершилася видачею власникам земельних ділянок відповідних документів, які посвідчують право власності. Наступним етапом має стати фактична реалізація права землевласників щодо розпорядження своїми земельними ресурсами, що включає, насамперед, можливість вільного здійснення купівлі-продажу даних земельних ділянок. Ефективність таких ринкових операцій

залежатиме від наявності відповідного правового та економічного середовища, інфраструктурного забезпечення функціонування ринку, економічної мотивації виоду на ринок продавців і платоспроможних покупців земельних ділянок.

Цікавим для аналізу та оцінки напрямів і методів земельної реформи в Україні є досвід реформування сільського господарства і запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення в ряді країн світу. Розглянемо коротко їх досвід аграрних реформ, зупинившись на головних особливостях аграрних перетворень.

Зарубіжна практика характеризується різноманіттям підходів до вирішення земельних питань: багато що залежить від історичного досвіду конкретної країни та її національних особливостей. Тим не менш, у всіх без винятку розвинених країнах, які прагнуть гармонізувати земельні відносини, визначальними характеристиками є сильний регулятивний вплив держави і непохитність засадничих принципів земельного законодавства.

Загалом, основними умовами успішних земельних реформ є політична воля та удосконалення наукових основ формування ринку землі, що забезпечують сталий розвиток аграрного сектора економіки. Одним із завдань земельних перетворень, особливо для країн, які розвиваються, була ліквідація найбіднішого класу в сільських районах. Це завдання вирішувалося за допомогою надання права розпорядження землею і створенням інфраструктури, що забезпечує розвиток ринку землі сільськогосподарського призначення.

Роль держави у земельних відносинах велика у будь-якій розвиненій країні, незалежно від форм власності на землю, зокрема в США, Канаді, Німеччині, де відповідно 98, 96 і 90% земель сільськогосподарського призначення знаходиться в приватній власності, або, наприклад, в Швеції, де велике значення зберігає практика оренди державної, муніципальної та приватної землі. Майже повсюдно діють жорсткі правила і регламентації, закріплені у національному законодавстві. Вони обмежують обіг земель сільськогосподарського призначення і мають на меті запобігти дробленню сільськогосподарських ділянок, їх можливому відчуженню зі зміною цільового призначення.

Держава залишає за собою контроль щодо раціонального використання земель та виконання їх власниками взятих на себе зобов'язань. Такий порядок діє в Данії, Німеччині, Іспанії, Італії, Норвегії, Швеції, Франції. В Італії передбачені санкції за несумлінне використання земельних ділянок, аж до їх примусової передачі (продажу) іншим, більш ефективним користувачам. У

Канаді відчуження землі, зміна характеру її використання може бути здійснено лише за рішенням зборів і уряду провінції. У разі відчуження землі під комунальні об'єкти уряд бере на себе зобов'язання викупити землю у фермера за ринковою вартістю [3, 4].

Варто звернутися до досвіду Австралії, Данії, Іспанії, США, Франції, Швеції та інших країн стосовно особливостей функціонування в них ринку земель сільськогосподарського призначення. Так, запобіжні заходи передбачають: заборону на певний період продажу землі (Іспанія, Франція, США), вимоги щодо одержання дозволу уряду на купівлю сільськогосподарських земель (Швеція), встановлення максимального розміру наділу у власності сім'ї (Данія), переведення земель з однієї категорії в іншу лише з дозволу відповідних державних органів тощо [1, с. 15]. Досить часто необхідною умовою для набуття права оренди або права придбання земельної ділянки є вимога, щоб орендар або покупець був місцевим жителем, мав професійну підготовку, досвід роботи і необхідний капітал для ефективного використання земель, які він отримує у власність або користування (Данія, Німеччина, Фінляндія, Нідерланди, Італія).

Своїм шляхом щодо реформування земельних відносин пішла Польща. Перетворення в агропромисловій сфері Польщі здійснювалися комплексно, послідовно та жорстко. У 1990 р. був прийнятий Закон про реформування колективних господарств, селянам дали право продаж землі. Було також прийнято закон, згідно з яким земля стала товаром, предметом (через систему аукціонів) купівлі-продажу для всіх громадян. Умовою укладання угоди стало не адміністративне рішення, а цивільний договір [4]. Тоді ж було створено Агентство державної сільськогосподарської власності. Воно здійснює переведення на свій баланс земель розформованих господарств, майна, а також боргів та призначає на перехідний період керуючого справами і в подальшому підшукує покупців або орендарів землі та майна, визначаючи умови і форму приватизації.

Нині в зарубіжному законодавстві відбувається перегляд концепції статусу земельного власника. Межі його юридичної влади різко скоротилися. Земельні відносини все тісніше пов'язуються із завданням служіння суспільним інтересам. При цьому інтереси цивілізованого ринку стають вище абсолютної ідеї власності. Поступово законодавство по суті позбавило власника ділянки землі права використовувати її виключно на свій розсуд. В останні десятиліття це поєднується із загостреною необхідністю забезпечення виконання землевласниками екологічних вимог,

дотримання ними певного режиму з низкою обмежень тощо.

Таким чином, необхідність впровадження ринку землі в Україні та його державного регулювання є очевидною, що обумовлюється зростаючими масштабами земельних трансакцій щодо відчуження і купівлі землі в обхід існуючого мораторію на такі операції. Асортимент схем здійснення таких трансакцій на сьогодні досить широкий і продовжує збільшуватись.

Потрібно не забороняти продавати і купляти землю, а створити умови для унормування цих процедур. Визнання ринкового обороту землі насамперед повинне спрацювати у напрямі удосконалення форм господарювання, методології і методики ціноутворення на землю, економічного механізму господарювання, залучення інвестицій через іпотеку землі та міжгалузевого регулювання розвитку народногосподарського комплексу України.

Список використаних джерел:

1. Третяк А.М. Земельний капітал: теоретико-методологічні основи формування та функціонування : [монографія]. Л. : СПОЛОМ, 2011. 520 с.
2. Черевко Г.В. Земля і ринок. Управління земельними ресурсами в умовах ринкової економіки. Львів: НВФ "Українські технології", 2004. С.28-35.
3. Поплавська Інна. Характеристика методик оцінки соціально-економічного розвитку територій. Трансформація практичної підготовки в контексті сучасних законодавчих ініціатив»: Матеріали міжфакультетського навчально-методичного семінару. Тернопіль: Вектор, 2018, С.37-40
4. Brukhanskyi R., Yazlyuk B., Bincharovska T. Effective land management in Ukraine using accounting and analytical support. Problems and Perspectives in Management, 16 (2), 2018. P. 241-251.
5. Bird R. Slack E. Land and property taxation in 25 countries: a comparative review. CESifo DICE Report. 2005. №3. 42 p.

Шпіт К.

*магістрантка II курсу
спеціальності 103 Науки про Землю
Науковий керівник – доц. Янковська Л. В.*

ПРОБЛЕМИ ВОДОПОСТАЧАННЯ ТА ВОДОВІДВЕДЕННЯ ТЕРЕБОВЛЯНСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ

Актуальність теми. Проблеми водопостачання та водовідведення є актуальними, оскільки часто виникають питання щодо якості питної води, пошуку альтернативних джерел забезпечення водою населення; занепокоєння викликають обладнання і трубопроводи, більшість з яких потребують належної модернізації; в багатьох населених пунктах відсутні очисні споруди або виникають проблеми з їх функціонуванням.