

УДК 332.2

О. І. Дребот,

д. е. н., професор, академік НААН, Інститут агроекології і природокористування НААН

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0003-2681-1074>

Д. С. Добряк,

д. е. н., професор, член-кореспондент НААН, Інститут агроекології і природокористування НААН

ORCID ID: <https://orcid.org/0009-0005-7745-6932>

М. Я. Височанська,

д. е. н., старший дослідник, Інститут агроекології і природокористування НААН

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0003-2116-9991>

Л. І. Сахарнацька,

к. е. н., доцент, ДВНЗ "Ужгородський національний університет"

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-5863-4917>

DOI: 10.32702/2306-6792.2024.17.12

РОЗВИТОК ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ ТА НАБУТТЯ НЕЮ ФОРМИ ТОВАРУ

O. Drebot,

Doctor of Economic Sciences, Professor, Academician of NAAS,
Institute of Agroecology and Environmental Management of NAAS

D. Dobriak,

Doctor of Economic Sciences, Professor, Corresponding Member of NAAS,
Institute of Agroecology and Environmental Management of NAAS

M. Vysochanska,

Doctor of Economic Sciences, Senior Researcher, Institute of Agroecology
and Environmental Management of NAAS

L. Sakharnatska,

PhD in Economics, Associate Professor, Uzhhorod National University

DEVELOPMENT OF LAND OWNERSHIP AND ACQUISITION OF IT IN THE FORM OF GOODS

У статті детально висвітлено обґрунтування теоретико-методологічних засад права власності на землю та набуття нею форми товару, що впливає на економічний розвиток. Проаналізовано історичний розвиток права власності на землю, починаючи з первинних форм колективної власності до сучасної приватизації. Висвітлено еволюцію земельних відносин, починаючи з феодальної системи, через капіталістичні перетворення, до формування сучасного ринку землі в Україні. Особливу увагу приділено аналізу правових механізмів регулювання ринку землі, що включає питання реєстрації прав власності, процедури купівлі-продажу, а також оренди земельних ділянок у контексті сучасних викликів. Набуття землею форми товару є важливим аспектом сучасного суспільного розвитку, адже це дозволяє ефективно інтегрувати земельні ресурси в економічний обіг, сприяючи їх більш ефективному використанню та залученню інвестицій. Досліджено вплив ринкових відносин на ефективність використання земельних ресурсів і забезпечення збалансованості розвитку регіонів. Аргументовано необхідність науково-обґрунтованих підходів щодо використання сучасних технологій, таких як геоінформаційні системи та дистанційне зондування, що сприяє підвищенню ефективності управління земельними ресурсами. Окремо розглянуто соціально-економічні аспекти трансформації земельної власності, включаючи необхідність захисту прав землевласників і землекористувачів, а також забезпечення прозорості та справедливості в земельних відносинах для всіх учасників ринку. Визначено, що розвиток права власності на землю та набуття нею форми товару є фундаментальними аспектами сучасного суспільного розвитку, що мають значний вплив на еколого-економічні та соціальні відносини у суспільстві. Обґрунтовано ключові аспекти розвитку права власності на землю та набуття нею форми товару, які охоплюють правові, економічні, соціальні, екологічні та інституційні напрями розвитку ринку, що забезпечує комплексний підхід до вирішення актуальних проблем.

The article describes in detail the substantiation of the theoretical and methodological foundations of land ownership and its acquisition of the form of a commodity that affects economic development. The author analyses the historical development of land ownership, starting from the primary forms of collective ownership to modern privatisation. The evolution of land relations, starting with the feudal system, through capitalist transformations, to the formation of the modern land market in Ukraine, is highlighted. Particular attention is paid to the analysis of legal mechanisms for regulating the land market, including the issues of registration of property rights, purchase and sale procedures, and lease of land plots in the context of modern challenges. Acquisition of the form of a commodity by land is an important aspect of modern social development, as it allows for effective integration of land resources into economic circulation, facilitating their more efficient use and attracting investments. The author examines the impact of market relations on the efficiency of land resources use and ensuring the balance of regional development. The author argues the need for scientifically based approaches to the use of modern technologies, such as geographic information systems and remote sensing, which contributes to the efficiency of land management. The author also considers the socio-economic aspects of land ownership transformation, including the need to protect the rights of landowners and land users, as well as to ensure transparency and fairness in land relations for all market participants. It is determined that the development of land ownership and its acquisition of the form of a commodity are fundamental aspects of modern social development which have a significant impact on environmental, economic and social relations in society. The author substantiates the key aspects of the development of land ownership and its acquisition of the form of a commodity, which cover legal, economic, social, environmental and institutional areas of market development, which provides an integrated approach to solving current problems.

Ключові слова: земельні ресурси, право власності, землеустрій, збалансоване землекористування, земельні відносини.

Key words: land resources, ownership, land management, balanced land use, land relations.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ У ЗАГАЛЬНОМУ ВИГЛЯДІ ТА ЇЇ ЗВ'ЯЗОК ІЗ ВАЖЛИВИМИ НАУКОВИМИ ЧИ ПРАКТИЧНИМИ ЗАВДАННЯМИ

Згідно з Конституцією України, земля як природний ресурс на території нашої держави є об'єктом права власності народу (ст. 13) та основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною. Це право гарантується державою і може бути набуто та реалізоване відповідно до вимог законодавства (ст. 14). Таке розуміння права власності на землю свідчить про забезпечення приватних інтересів осіб, яким держава надає пріоритет, за наявності підстав та бажання реалізувати один із видів права власності. Встановлення процедур набуття права власності на землю відображає зміни у земельному законодавстві, спрямовані на створення механізмів ефективного використання земельних ресурсів, які є базовою складовою довкілля та національної безпеки.

У процесі використання землі між людьми виникають певні виробничі відносини: матеріальні (які охоплюють систему володіння і користування землею) та суспільно-економічні, що з'являються при використанні землі як засобу виробництва. Розглянемо, що включає в себе поняття "земельні відносини". Земельний кодекс України у редакції 1992 року не містив чіткого і конкретного визначення цього поняття. Нова редакція Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 року (далі — ЗКУ) у статті 2 трактує земельні відносини як "суспільні відносини щодо володіння, користування та розпорядження землею" [1].

Наукові основи сучасного землеустрою як основоположний інструмент відтворення земельних ресурсів, які дозволяють реалізовувати комплексний підхід до їх управління, включаючи екологічні, економічні та соціальні аспекти. Це забезпечує не лише раціональне використання земель, але й їх збереження для майбутніх поколінь.

По-перше, інтеграція сучасних технологій в процес землеустрою відіграє важливу роль у підвищенні точності та ефективності управління земельними ресурсами. Використання геоінформаційних систем (ГІС) та технологій дистанційного зондування Землі (ДЗЗ) дозволяє здійснювати детальний моніторинг стану земель, виявляти проблемні зони та розробляти цільові заходи для їх покращення. Це сприяє більш ефективному плануванню та впровадженню заходів щодо відновлення земельних ресурсів.

По-друге, науково обґрунтовані підходи до землеустрою дозволяють забезпечити збалансоване землекористування, що включає оптимізацію сільськогосподарського виробництва, захист екосистем та підтримку біорізноманіття. Наприклад, застосування агроландшафтного підходу дозволяє гармонізувати потреби сільського господарства та охорони навколишнього середовища, забезпечуючи стаке використання земель.

По-третє, наукові основи землеустрою сприяють впровадженню інноваційних технологій і методів, які підвищують ефективність землекористування. Це включає використання сучасних методів обробітку ґрунту, управління водними ресурсами, застосування добрив та засобів захисту рослин з мінімальним впливом на навколишнє природне середовище. Важливим аспектом є правове регулювання земельних відносин на основі наукових досліджень та розробок. Це забезпечує правову стабільність та захист інтересів усіх учасників земельних відносин, сприяє запобіганню конфліктам та забезпеченню справедливому розподілу земельних ресурсів.

Наукові основи сучасного землеустрою є критичним елементом у процесі відтворення земельних ресурсів. Вони дозволяють впроваджувати ефективні стратегії управління, що забезпечують збереження та раціональне використання земельних ресурсів, підтримку екологічної рівноваги та збалансований розвиток суспільства.

МАТЕРІАЛИ ТА МЕТОДИ НАУКОВОГО ДОСЛІДЖЕННЯ

Для досягнення поставленої мети було використано такі методи дослідження: монографічний (аналіз наукових публікацій, включаючи авторські роботи); абстрактно-логічний (теоретичні узагальнення та формулювання висновків); методи аналізу та синтезу (обґрунтування методології системного дослідження). Використання комплексного

підходу дозволило отримати всебічну картину існуючих проблем та перспектив управління земельними ресурсами, враховуючи як теоретичні аспекти, так і практичні виклики тощо.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Феномен власності завжди хвилював людей. З глибини тисячоліть до нас доходять свідчення про спроби розкрити таємницю виникнення та тлумачення суті власності. Кожне покоління вносило щось своє у розв'язання цієї проблеми. Пошук не припиняється і нині, бо питання про власність, можливо, є вічним. Вирішення комплексу проблем реалізації різних форм власності в сучасних умовах господарювання як одного з найбільш важливих і значних завдань можливе лише за умови визначення суті власності як економічної категорії.

Та чи інша відповідь на питання щодо походження й економічного змісту категорій власності насамперед залежить від світоглядних позицій авторів.

Так, В.О. Рибалкін та І.В. Лазня вважають, що власність — це не речі самі по собі й не відношення людини до них, а суспільні відносини між людьми [2]. Але, на думку самих авторів, дане визначення не розкриває предмета відносин власності, тому не є зовсім точним. Адже власність — це єдність соціального (суспільних відносин) і матеріально-речового (предметів природи, продуктів праці тощо) [3].

Філософ І.А. Ільїн ще у 1929 році визначив, що власність це: влада, тобто повне панування безпосередньо над речами, а опосередковано — над людьми; воля — все, що не заборонено Законом, дозволено власнику; право — не тільки юридичне, а й морально-соціальне, патріотичне.

Отже, власність у найбільш загальному вигляді — необхідна умова для екологічної волі й життя окремої людини і всієї держави, а власність на землю означає владу або правове панування особи над земельною ділянкою [4].

Власність — це історична категорія, вона притаманна майже всім епохам розвитку людства і, на нашу думку, є однією з найважливіших складових об'єктивно-економічних законів розвитку суспільства.

Більшість вчених України та інших країн СНД трактують власність як самостійну економічну категорію, що виражає відносини. При цьому, ґрунтуючись на методологічних положеннях класичної економічної науки, прихильники даного підходу враховують лише якийсь

один аспект, що характеризується економічним змістом власності. У зв'язку з цим наводиться кілька її визначень [3], одне з них трактує власність як систему відносин між людьми з приводу використання засобів і результатів виробництва. Даний підхід до сутності власності знайшов відображення і в навчальних посібниках з політичної економії [4; 5].

На нашу думку, в даному випадку йдеться про форму реалізації власності, а не про її сутність. І ось чому: засоби виробництва можна використовувати лише тоді, коли вони вже комусь належать, тобто якщо вони є об'єктом чийсь власності.

Так, А.С. Даниленко і Ю.Д. Білик вважають що власність — це економічна категорія, яка виявляється між людьми з приводу матеріальних благ. Іншими словами — це належність у певному суспільстві матеріальних благ (цінностей) певній фізичній чи юридичній особі або ж державі чи територіальній громаді. При цьому для однієї особи належні їй матеріальні блага будуть "своїми", а для іншої — "чужими". Власність задовольняє потреби людей у матеріальних благах (засобах для існування — в житлі, одязі, їжі, транспортних засобах, зброї, знаряддях праці тощо) [6].

На думку цих же авторів, через такі економічні елементи, як володіння, користування і розпорядження, розкривається структура власності.

Володіння — первинний компонент власності, який ґрунтується на законності фізичного контролю наявного у неї майна, панування над ним, можливості мати його, утримувати в господарстві тощо.

Користування — це використання об'єкта власності відповідно до його призначення за бажанням користувача або власника.

Розпорядження — спосіб реалізації відносин між об'єктом і суб'єктом власності, а саме — це право самостійно, незалежно від волі осіб, вирішувати, яким чином і ким може бути використане майно, земельна ділянка, інші матеріальні об'єкти [6].

Деякі автори взагалі не вважають власність екологічною категорією, а цілком відносять її до права. Юридичним змістом власності становить сукупність правових норм відносин приналежності, володіння розпорядження і використання умов та результатів виробництва [6].

Деякі автори розуміють право власності це як санкціоновані поведінкові відносини між людьми, що виникають у зв'язку з існуванням благ і стосуються їхнього використання. Таким чином, поняття прав власності поширюється на

всі різні блага й охоплює повноваження як над матеріальними об'єктами, так і над правами людини, а пануюча у суспільстві система прав власності є сумою економічних та соціальних відносин різних ресурсів, вступивши в які, окремі члени суспільства проти стоять один одному [4].

Проте повне визначення прав власності запропонував англійський юрист А. Оноре. Він визначив одинадцять елементів:

1) право володіння, тобто винятково фізичного контролю над річчю;

2) право користування, тобто особливого використання речі;

3) право керування, тобто рішення, як і ким річ може бути використана;

4) право на дохід, тобто на блага, що виникають від попереднього особливого користування річчю чи від дозволу іншим особам користуватися нею;

5) право на "капітальну вартість" речі, що припускає право на відчуження, споживання, зміну чи знищення речі;

6) право на безпеку, тобто імунітет від екстрадиції;

7) право на перехід речі в спадщину чи за заповітом;

8) безстроковість;

9) заборона шкідливого використання, тобто обов'язок утримуватися від використання речі шкідливим способом;

10) відповідальність у вигляді стягнення, тобто можливість відображення речі на сплату боргу;

11) залишковий характер, тобто чекання "природного" повернення переданих після закінчення терміну чи у випадку втрати нею сили з будь-якої іншої причини [2].

Виходячи з усього вище зазначеного можна сказати, що:

1) власність можна визначити як історично обумовлені суспільно-виробничі відносини між людьми стосовно присвоєння умов суспільного виробництва та його результатів. Власність — це основа, фундамент усієї системи суспільних відносин від характеру встановлених форм власності залежить і форми розподілу, обміну та споживання;

2) від власності залежить становище певних груп, класів, верств у суспільстві, можливості їх доступу до використання всіх факторів виробництва;

3) власність є результатом історичного розвитку. Її форми змінюються із зміною способів виробництва, крім того ж є розвитком продуктивних сил;

4) хоч у межах кожної економічної системи існує якась основа, специфічна для неї форма власності, це не виключає існування і інших її форм як застарілих, що перейшли з минулої економічної системи, так і нових своєрідних паростків переходу до нової системи. Переплетення та взаємодія усіх форм власності позитивно впливають на розвиток суспільства;

5) перехід від основних форм власності до інших може відбуватися еволюційним шляхом, на основі конкурентної боротьби за виживання тощо. У той час місце і революційні шляхи зміни форм власності, коли нові форми пасивного стверджують своє панування.

Таким чином, система відносин власності охоплює — від початку до кінця — весь господарський процес. Вона пронизує і становить серцевину всіх відносин між людьми щодо виробництва, розподілу, обміну та споживання матеріальних благ і послуг [4; 7].

Основу формування й розвитку земельних відносин у будь-якій суспільно-економічній формації становить власність на землю, яка є основоположною ланкою аграрних відносин.

На всіх етапах еволюції людської цивілізації трансформація земельних відносин завжди належала до найскладніших і найважливіших проблем у напрямку реалізації соціально-економічної політики взагалі та аграрної політики зокрема. Це пов'язано з тим, що реформування торкається насамперед питань власності на землю, тобто володіння, користування і розпорядження землею як головним засобом виробництва в сільському й лісовому господарстві та просторовою базою розміщення всіх продуктивних сил [8; 9].

ФОРМУЛЮВАННЯ ЦІЛЕЙ СТАТТІ (ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ)

Метою статті є обґрунтування теоретико-методологічних засад розвитку права власності на землю, дослідити механізми правового регулювання ринку землі, а також оцінити їх вплив на ефективність використання земельних ресурсів і соціально-економічний розвиток регіонів. Особлива увага приділяється аналізу процесу трансформації земельної власності в умовах ринкових відносин та забезпеченню збалансованого розвитку територій.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

Також упродовж певної половини ХХІ ст. було прийнято укази, що мали значення для українського селянства та інших прошарків: про надання поміщикам права укладання з се-

лянами угоди про передачу їм земельних ділянок у користування за встановленими вимогами, про надання поміщикам і кріпосним людям права купувати та передавати у власність землі (1848 р.).

Відповідно до указів, прийнятих у ХІХ ст., почали збільшувати обсяги площ приватного землеволодіння, яке вже набуло товарного характеру. Наприкінці ХІХ ст. лише на Лівобережній Україні, Катеринославщині та Херсонщині понад 34,5 тис. селян мали у приватній власності понад 86 тис. десятин землі. Земля все більше ставала не тільки об'єктом оренди. Орендарями її ставали переважно купці, міщани, заможні селяни, які нерідко передавали орендовану землю суборендарям, одержуючи при цьому значні прибутки. Отже, відбувся процес руйнування феодального господарювання і кріпосної системи [4].

Земельно-правові відносини на території України здійснювалися на таких проголошених у Маніфесті, принципах:

1) власність на землю зберігається за попередніми власниками — поміщиками;

2) селяни утримують у межах садиби і земельні наділи з наступним викупом чи відробітком;

3) селяни виступали як соціальні суб'єкти земельно-правових відносин лише в складі общин;

4) всебічно мав забезпечувати фінансовий і казенний інтерес при реалізації земельних відносин. Таким чином, всі види поземельної реформи, феодально-кріпосницькі земельні відносини були замінені общинними формами землеволодіння, гальмували проникнення ринкових відносин у землеробстві [10].

Після реформи селяни не мали права відмовлятися польового поділу впродовж перших дев'яти років. Його розміри вписувалися в статутних громадах, які укладалися не з окремими селянами, а з селянською общиною, що розраховувалась за землею.

Селянам надавалося право викуповувати садибну землю. Викуп польового поділу залежав від волі поміщика. У разі наявності такого бажання селяни не мали права відмовлятися від купівлі землі. Умова викупу узгоджувалася з грошовою оплатою за користування землею. При цьому уряд організовував викупну операцію, надаючи селянинові позику на 49 років з 6% — ю виплатою. Це, як стверджують розрахунки вчених, давало можливість поміщикам одержувати не тільки вартість самої землі, а й дохід, який вони мали від селян.

Проте право відмови селян від землі, яке їм було надано після дев'яти річного строку аграрної реформи згідно із загальним положенням, поширення не було. Чисельність селян — власників після реформи неухильно зростало [4; 11].

В Україні високими темпами розвивалися селянські господарства, в тому числі й на основі приватної власності на землю.

У 1905—1907 рр. розпочалася нова аграрна реформа — Столипінська. Це був період радикальних змін у земельних відносинах. Згідно з положеннями цієї реформи селяни могли реалізувати своє право виходу з общини, одержуючи землю без викупних платежів. Вони також одержували за плату вільні казенні землі. Тобто проводилася індивідуалізація селянського землеволодіння, зміна общинного землеволодіння його особистою формою.

Таким чином, земля, одержана українським селянством у приватну власність шляхом купівлі, зовсім не була подарунком. Слід вважати не правовим і безпідставним позбавлення селянства цього законного права після 1917 р., бо земля відбиралася державою у селян вже після того, як вони заплатили за неї грошовий викуп.

26 жовтня 1917 р. було прийнято Декрет про землю, згідно з яким приватна власність на землю була скасована. Перемогла ідея державної (загальнонародної) власності на землю. На цій власності впродовж тривалого періоду формувалися земельні відносини як у правовому, так і в соціально — економічному, політичному та психологічному аспектах. Всі поміщицькі, церковні землі були конфісковані.

Селянам земельні поділи надавалися у постійне користування.

З 1927 по 1935 р. на території України була проведена суспільна колективізація сільськогосподарства. Селяни передали всі землі крім невеликих присадибних ділянок колгоспам за якими земля закріплювалася у довічне, а починаючи з 1969 р. — у постійне користування.

Впродовж цього періоду колгоспники обробляли землі за трудові, за які майже нічого не платили, а самі жили за рахунок присадибних ділянок. Але вже в 70 — 80-х роках почалося помітне зростання аграрної реформи [10].

Вітчизняний історичний досвід свідчить, що проведення успішного змін землі призвело до таких наслідків:

— українське селянство не тільки втратило свою світову частину аграрного ринку, а й перетворилося на активного імпортера агропродовольчої продукції;

— відбулося значне погіршення матеріального добробуту, умов праці та відпочинку, соціального статусу в суспільстві;

— проблема охорони земельних ресурсів стала проблемою безпеки країни.

Як показує досвід колишнього СРСР, у тому числі України та всіх інших країн, які будували соціалістичне суспільство на основі державної й одержавленої колективної власності та усупільненої праці. Такий розвиток сільського господарства не дав бажаних результатів. Усі країни, що використовували радянську модель розвитку аграрного сектору економіки, як і економіки в цілому, програми змагання з країнами, що продовжували розвиток за моделлю ринкового господарювання та удосконалювали цю модель.

Отже, трансформація аграрних відносин, насамперед земельних, стала об'єктивною необхідністю в незалежній державі — Україні [9].

Нова земельна реформа практично розпочалася в Україні з дня проголошення незалежності, але її правовою основою стала Постанова Верховної Ради Української РСР від 18 грудня 1990 року № 563 — ХІІ "Про земельну реформу". Основним завданням земельних перетворень став перерозподіл земель, зміна їх належності й правового режиму [9].

Нинішня земельна реформа в Україні є четвертою за останні 130 років. Вона є важливою складовою частиною аграрної реформи, охоплює, крім земельних відносин, відносини власності на матеріально — технічні засоби виробництва та інші аспекти функціонування аграрного сектору, зокрема його взаємовідносин з державою, суміжними сферами економіки, фінансово — кредитних та системних аспектів тощо. Проте цільова спрямованість сучасної аграрної реформи діаметрально протилежна попередній: вона спрямована на ліквідацію державної монополії земельної власності, відновлення приватної власності на землю та інші засоби виробництва, реанімацію у селян почуття власника й господаря на землі та створення на цій основі умов для реформування на власний розсуд селян існуючих державних (радгоспів) і одержавлених колективних сільськогосподарських підприємств (колгоспів) виробничі структури, які ґрунтуються на приватній власності, у тому числі в індивідуальні селянські господарства, кооперативи, асоціації, акціонерні підприємства, товариства тощо [4, 9].

З прийняттям 30 січня 1992 р. Закону України "Про форми власності на землю" процес реформування земельних відносин ускладнився, зміна форм власності на землю стала визна-

**Таблиця 1. Рух права на земельну ділянку, земельну частку (пай)
(станом на 1.01.2017 р.)**

№ з/п	Адміністративно-територіальні одиниці	Нотаріально посвідчені переходи прав на земельну ділянку, земельну частку (пай)	В тому числі			
			Успадковано	Подаровано	Обміняно	Продано
1.	АР Крим	38408	32199	515	117	577
2.	Вінницька	101538	97982	3236	15	305
3.	Волинська	44406	44114	287	3	2
4.	Дніпропетровська	54236	45902	7521	174	639
5.	Донецька	64215	48181	13978	152	1904
6.	Житомирська	52070	50323	1630	30	87
7.	Закарпатська	13374	12097	1234	0	2043
8.	Запорізька	53971	43287	9379	721	484
9.	Іван-Франківська	28534	28500	20	2	14
10.	Київська	78456	74480	1767	648	1561
11.	Кіровоградська	62145	54173	3664	3347	961
12.	Луганська	43908	35657	7711	14	526
13.	Львівська	82494	81876	159	425	34
14.	Миколаївська	39510	33908	4620	42	942
15.	Одеська	77723	69878	7530	59	261
16.	Полтавська	74944	71840	2760	4	340
17.	Рівненська	49219	44827	4357	25	34
18.	Сумська	137595	137005	193	6	391
19.	Тернопільська	66899	62070	4758	25	46
20.	Харківська	55420	44771	8129	788	1732
21.	Херсонська	36972	31599	5181	43	149
22.	Хмельницька	102068	100582	1394	13	79
23.	Черкаська	79913	77269	2019	31	194
24.	Чернівецька	13059	40072	2376	89	522
25.	Чернігівська	68472	67922	274	0	276
26.	м. Севастополь*	627	560	22	32	13
	Україна	1546709	1431074	94714	6805	14116

* — Інформація не повна, у зв'язку з анексією АРК та тимчасовою окупацією територій.
Джерело: за даними Міністерства юстиції України.

чальною у суті самої реформи. Відповідно до цього закону на землю були встановлені приватна, колективна і державна форми власності.

28 червня 1996 р. було прийнято нову Конституцію України, в зв'язку з чим право власності на землю стало гарантованим (ст. 14), а форми власності — такими ж, як і у всіх цивілізованих країнах.

Аналіз проведення земельних реформ показує, що за 32 роки виконано значний обсяг робіт, зокрема подолано державну монополію на земельну власність; сформовано землі запасу та резервного фонду, передано землі у власність недержавним сільськогосподарським підприємствам; визначено грошову оцінку сільськогосподарських земель; розпайована земля сільськогосподарських підприємств, чим вирішено питання надання земель у власність тим, хто на ній працює, започатковано процес видачі і видані державні акти на право на земельну частку (пай); прийнято, врешті решт закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу зе-

мель сільськогосподарського призначення" (ВВР), 2020, № 20, ст. 142) (табл. 1).

Таким чином, в Україні вирішено питання щодо реформування земельних відносин, основною метою якого є перетворення землі на повноцінний об'єкт ринкової економіки щодо визначення її товаром, який має неоднакову вартість завдяки впливу значної кількості суб'єктивних та об'єктивних чинників, що їх формують [4].

Необхідно також відзначити, що розподіл земельно-територіального ресурсу не має еколого-економічної обґрунтованості. Екологічна структурна незбалансованість земельного фонду знижує ефективність використаних та охорона земель погіршує природну здатність відновлення родючості ґрунтів, зменшує ефективність функціонування агроландшафтів. Особливо ці проблеми будуть ускладнюватись у зв'язку з глобальними викликами зміною погодно-кліматичних умов.

Отже, трансформація земельних відносин, які відбуваються в Україні, об'єктивно визначила такі зміни у відносинах на землю, які в

повній мірі відповідають системі права на землю, що встановлена Конституцією України.

Адже розвиток права власності на землю та набуття нею форми товару є важливими аспектами сучасного суспільного розвитку, що мають значний вплив на економіку, соціальні відносини та екологію.

По-перше, право власності на землю є одним із основоположних елементів правової системи будь-якої держави. Від нього залежить стабільність земельних відносин, захист прав землевласників та ефективність використання земельних ресурсів. Розвиток права власності на землю включає встановлення чітких правових норм, що регулюють порядок набуття, використання, відчуження та захисту земельних ділянок. Це створює правові гарантії для власників землі, сприяє зменшенню конфліктів та забезпечує стабільність у земельних відносинах.

По-друге, набуття землею форми товару означає її інтеграцію в ринкову економіку. Земля стає об'єктом купівлі-продажу, оренди та інших видів комерційних операцій. Це сприяє підвищенню ефективності використання земельних ресурсів, оскільки ринкові механізми дозволяють більш гнучко та швидко реагувати на зміни в попиті та пропозиції на землю. Вільний ринок землі стимулює інвестиції у сільське господарство, промисловість та інші галузі економіки, що сприяє загальному економічному розвитку.

По-третє, розвиток ринкових відносин у сфері землекористування має значні соціальні та екологічні наслідки. З одного боку, доступність земельних ділянок на ринку дозволяє громадянам реалізувати своє право на землю, сприяє соціальній справедливості та підвищує добробут населення. З іншого боку, ринкові відносини вимагають впровадження ефективних механізмів захисту земель від надмірної експлуатації та деградації. Це передбачає впровадження правових норм та стандартів, що регулюють використання землі, а також розвиток інститутів екологічного контролю та моніторингу.

Крім того, важливу роль відіграє державна політика у сфері землекористування, яка має бути спрямована на підтримку сталого розвитку та збереження земельних ресурсів. Державні програми та ініціативи можуть включати підтримку малих та середніх фермерів, стимулювання екологічно чистих технологій у сільському господарстві, а також заходи з охорони земель від деградації та забруднення.

Отже, розвиток права власності на землю та набуття нею форми товару є комплексним процесом, який впливає на різні аспекти суспільного життя. Він вимагає гармонійного поєднання економічних, соціальних та екологічних інтересів, що забезпечує стале використання та збереження земельних ресурсів для майбутніх поколінь.

ВИСНОВКИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК У ДАНОМУ НАПРЯМІ

В умовах ринкової економіки, яка в нашій країні прийшла на заміну командно-адміністративній, земля набула ознак товару, має ціну, купується і продається, користування нею платне, всі операції із землею здійснюються із врахуванням її вартості. Земля стала економічною субстанцією, від одного суб'єкта власності до іншого переходить не просто земельна ділянка, а товар, який має вартість. Отже, земля в певних умовах господарювання стала товаром.

Перетворення землі на товар відкриває нові можливості для економічного зростання та розвитку країни. Однак для досягнення стійкого розвитку необхідно враховувати економічні, соціальні та екологічні аспекти. Комплексний підхід до управління земельними ресурсами, який поєднує ринкові механізми з ефективною державною політикою та правовим регулюванням, сприятиме раціональному використанню землі, збереженню природних ресурсів та підвищенню добробуту сільського населення.

Література:

1. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 20.05.2024).
2. Рибалкін В.О., Лазня І.В. Теорія власності: монографія. Київ: Логос, 2000. 277 с.
3. Дзера О.В. Розвиток права власності громадян в Україні: монографія. Київ: Вентурі, 1996. 271 с.
4. Добряк Д.С., Тихонов А.Г., Поломарчук Л.В. Екологічний оборот землі в Україні: теорія, методологія і практика. Київ: Урожай, 2004. 136 с.
5. Дребот О.І., Добряк Д.С., Мельник П.П. Наукові основи економічного регулювання раціонального сільськогосподарського землекористування. 2022. №2. С. 5—9. DOI: 10.33730/2310-4678.2.2022.261241.

6. В.П. Галушко, Ю.Д. Білик, А.С. Даниленко та ін. Формування ринку землі в Україні / за ред. А.С. Даниленка, Ю.Д. Білика. Київ: Урожай, 2002. 280 с.

7. Дребот О.І., Добряк Д.С., Мельник П.П. Наукові основи оптимізації використання й охорони земель в умовах дії водної та вітрової ерозій. Збалансоване природокористування. 2024. №1. С. 5—11.

8. Музика Л. Власність в економічному вимірі. Право України. 2001. №12. С. 47—51.

9. Новаковський А.Я., Третяк А.М., Добряк Д.С. Земельна реформа і землеустрій в Україні: монографія. Київ: Центр земельної реформи, 2001. 138 с.

10. Засловська Л.П. Історичний досвід земельних реформ в Україні. Матеріали Міжнародної конференції "Власний статус і проблеми раціонального використання земель". М. Київ: НААН України, 2000. Ч. I. С. 95—97.

11. Дребот О.І., Височанська М.Я., Комарова Н.В. Інституціональне забезпечення збалансованого використання та охорони земель сільськогосподарського призначення: монографія / за заг. наук. ред. акад. НААН О.І. Дребот. Київ: Аграрна наука, 2021. 280 с. DOI: 10.31073/978-966-540-571-9. URL: https://www.agroeco.org.ua/wp-content/uploads/Publications/Monography/institut_zabezpech_zbal-vukorust.pdf (дата звернення: 1.06.2024).

References:

1. Verkhovna Rada Ukrainy (2001), "Land Code of Ukraine", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (Accessed 20 May 2024).

2. Rybalkin, V. O. and Laznia, I. V. (2000), *Teoriia vlasnosti* [Property theory], Lohos, Kyiv, Ukraine.

3. Dzera, O. V. (1996), *Rozvytok prava vlasnosti hromadian v Ukraini* [Development of property rights of citizens in Ukraine], Venturi, Kyiv, Ukraine.

4. Dobriak, D. S. Tykhonov, A. H. and Polomarchuk, L. V. (2004), *Ekolohichniy oborot zemli i Ukraini: teoriia, metodolohiia i praktyka* [Ecological land turnover in Ukraine: Theory, methodology and practice], Urozhai, Kyiv, Ukraine.

5. Drebota, O. I., Dobriak, D. S., and Melnyk, P. P. (2022), "Scientific bases of economic regulation of rational agricultural land use", *Zbalansovane pryrodokorystuvannia*, vol. 2, pp. 5—9. doi:10.33730/2310-4678.2.2022.261241

6. Halushko, V. P. Bilyk, Yu. D. and Danylenko, A. S. et al. (2002), *Formuvannia rynku zemli v*

Ukraini [Formation of the land market in Ukraine], Urozhai, Kyiv, Ukraine.

7. Drebota, O. I., Dobriak, D. S., and Melnyk, P. P. (2024), "Scientific bases of optimization of land use and protection in conditions of water and wind erosion", *Zbalansovane pryrodokorystuvannia*, vol. 1, pp. 5—11.

8. Muzyka, L. (2001), "Property in the economic dimension", *Pravo Ukrainy*, vol. 12, pp. 47—51.

9. Novakovskiy, L. Ya. Tretiak, A. M. and Dobriak, D. S. (2001), *Zemelna reforma i zemleustrii v Ukraini* [Land reform and land management in Ukraine], Tsentz zemelnoi reformi, Kyiv, Ukraine.

10. Zaslovska, L. P. (2000), "Historical experience of land reforms in Ukraine", *Vlasnyi status i problemy ratsionalnoho vykorystannia zemel. Materialy Mizhnarodnoi konferentsii* [Own status and problems of rational land use. Proceedings of the International Conference], NAAN Ukrainy, Kyiv, Ukraine, vol. 1, pp. 95—97.

11. Drebota, O. I. Vysochanska, M. Ya. and Komarova, N. V. (2021), *Instytutsionalne zabezpechennia zbalansovanoho vykorystannia ta okhorony zemel silskohospodarskoho pryznachennia* [Institutional support for balanced use and protection of agricultural lands], Ahrarna nauka, Kyiv, Ukraine, available at: https://www.agroeco.org.ua/wp-content/uploads/Publications/Monography/institut_zabezpech_zbal-vukorust.pdf (Accessed 1 June 2024). doi:10.31073/978-966-540-571-9

Стаття надійшла до редакції 27.08.2024 р.

<https://nayka.com.ua>

Електронне фахове видання

**ДЕРЖАВНЕ УПРАВЛІННЯ
удосконалення та розвиток**

Виходить 12 разів на рік

включено до переліку наукових фахових видань України
з питань **ДЕРЖАВНОГО УПРАВЛІННЯ**
(Категорія «Б»)

Наказ Міністерства освіти і науки України
від 28.12.2019 №1643

Спеціальність 281

e-mail: economy_2008@ukr.net

 viber: +38 050 3820663