

## ЗЕМЛЕУСТРІЙ В УКРАЇНІ КРІЗЬ ПРИЗМУ РЕФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

Удовенко Ірина Олександрівна

к. е.н., доцент кафедри геодезії, картографії і кадастру

Уманський національний університет садівництва, м. Умань, Україна

[irinaudovenko8@gmail.com](mailto:irinaudovenko8@gmail.com)

**Анотація:** У статті описаний стан землеустрою, а також можливі зміни в земельному законодавстві у зв'язку зі зняттям мораторію на продаж землі. Висвітлюються основні аспекти функціональних особливостей правового регулювання земельних відносин. Акцентується увага на загостренні потреби у законодавчому регулюванні наслідків реформістських зрушень та дотримання усіх норм і правил щодо реалізації земельних відносин.

**Ключові слова:** земля, землеустрій, мораторій, регулювання, функції.

Земля – основне національне багатство. Як об'єкт нерухомості, вона має особливий правовий статус та є об'єктом суспільно-економічних відносин. Землеустрій, в свою чергу, виконує важливі функції організації раціонального використання земельних ресурсів, їх охорони та захисту. Він є однією із функцій державного управління в сфері землекористування і поширюється на землі всіх форм власності.

З часом землеустрій почав пов'язуватися саме із вирішенням питань, які забезпечують організацію раціонального та ефективного використання земель, підвищенням культури землеробства та охорони земель.

В основному в Україні на законодавчому рівні вирішена проблема створення ринку засобів виробництва, робочої сили, цінних паперів, фінансових ресурсів, інформації, технологій тощо. З прийняттям чинного земельного

кодексу закладено правове підґрунтя і для створення ринку землі. Його становлення – це складний процес.

Земельна реформа в Україні – це створення умов для розвитку багатокладності в економіці, справедливого і обґрунтованого перерозподілу земель, переходу до економічних методів управління земельними ресурсами.

Основним принципом реформування земельних відносин стало подолання монополії держави на земельну власність і становлення багатосуб'єктності права власності на землю.

Конкуренція має циклічний формат і посилюється в момент переукладання договорів, але більшу частину часу ринок оренди — це ринок покупця, а не продавця. За це Україна платить високу ціну у вигляді нерівномірної соціальної інфраструктури, стан якої залежить від доброї волі орендаря, відсутності кредитування в АПК, оскільки банки не сприймають ефемерного земельного банку як тверду заставу.

Основними бенефіціарами діючої моделі є агрохолдинги, які користуються дешевим земельним ресурсом, і з тієї ж причини, але меншою мірою – фермери. При цьому порушено права людей, які не можуть розпорядитися своєю власністю і не одержують за її використання третіми особами адекватної винагороди[1].

Землеустрій в Україні характерний ще й тим, що з ухваленням закону України «Про угоди щодо відчуження земельної частки (паю)» почав діяти мораторій на продаж землі. Він встановлював тимчасову заборону на укладання угод щодо відчуження земельних часток (паїв), крім передавання їх у спадщину та під час викупу земельних ділянок для державних і громадських потреб.

Зрозуміло, що мораторій має на увазі зведення правил, підпорядкованих законодавству, який дозволяє здавати пай в оренду, продати його неофіційно, залишити в спадщину або обміняти на іншу земельну ділянку. Проте, діє заборона на легальний продаж земельної ділянки, зміну цільового призначення земельної ділянки, внесення права на пай до статутних капіталів господарських товариств та передачу паю у заставу.

Нині землевпорядкування на кордоні великих змін. Формування нових адміністративно-територіальних одиниць в межах децентралізації, зняття мораторію на продаж земель відіграють значну роль в сучасному землеустрої.

Завдяки процесу об'єднання сусідніх сіл та містечок створюється один населений пункт – об'єднана територіальна громада. Переважно, в регіонах дослухаються до думок громадян щодо того, які населені пункти потрібно об'єднувати, проте головним чинником є той важливий економічний фактор, чи зможе громада себе забезпечити. Отже, утворюється спільний бюджет, який витрачається на потреби населеного пункту.

Наразі, найважливішою задачею на шляху формування сталих земельних відносин в Україні є розроблення законопроекту про внесення змін і доповнень до Закону України «Про землеустрій»[2] та інших законодавчих актів щодо закріплення правових підстав проведення землеустрою, вилучення декларативних та непрацюючих правових положень, об'єднання та спрощення землевпорядних процедур, запровадження саморегулювання у сфері землеустрою.

### **Список літератури:**

1. Mind.UA – [портал новин]. URL://<https://mind.ua/news/20191868-rada-prodovzhila-moratorij-na-prodazh-zemli>
2. Земельний ринок. URL://[https://land-ukraine.com/news/yak\\_obkhodyat\\_moratorii\\_na\\_prodazh\\_zemli/](https://land-ukraine.com/news/yak_obkhodyat_moratorii_na_prodazh_zemli/)