

ТЕМА 6. ЗЕМЕЛЬНА РЕФОРМА В УКРАЇНІ

6.1. Україна на земельній карті світу та Європи.

6.2. Економічна сутність поняття «земельні відносини» та загальні аспекти їх формування в Україні .

6.3. Суть, мета та завдання земельної реформи.

6.4. Етапи здійснення земельної реформи в Україні.

6.5. Загальні аспекти ведення та складові Державного земельного кадастру. Поземельна книга.

6.6. Сучасний стан земельної реформи та запровадження ринку землі в Україні.

6.7. Перші підсумки ринку земель сільськогосподарського призначення.

6.8. Земельна реформа окремих країн світу.

6.1. УКРАЇНА НА ЗЕМЕЛЬНІЙ КАРТІ СВІТУ ТА ЄВРОПИ.



6.1. УКРАЇНА НА ЗЕМЕЛЬНІЙ КАРТІ СВІТУ ТА ЄВРОПИ.

УКРАЇНА НА ЗЕМЕЛЬНІЙ КАРТІ ЄВРОПИ

60,3 МЛН ГА
ПЛОЩА УКРАЇНИ



6 %

ТЕРИТОРІЇ ЄВРОПИ

41,4 МЛН ГА
С/Г УГІДЬ



19 %

ТЕРИТОРІЇ ЄВРОПИ

32,7 МЛН ГА
РІЛЛІ



27 %

ТЕРИТОРІЇ ЄВРОПИ

РІВЕНЬ РОЗОРАННОСТІ ЗЕМЕЛЬ

54 %
В УКРАЇНІ

35 %
В ЄВРОПІ



КІЛЬКІСТЬ ЗЕМЕЛЬ НА 1 ОСОБУ

0,90 ГА
В УКРАЇНІ

0,44 ГА
В ЄВРОПІ



6.1. УКРАЇНА НА ЗЕМЕЛЬНІЙ КАРТІ СВІТУ ТА ЄВРОПИ.

ЗАГАЛЬНІ ДАНІ ПРО ЗЕМЛЮ В УКРАЇНІ

СТРУКТУРА С/Г УГІДЬ



СТРУКТУРА ВЛАСНОСТІ С/Г УГІДЬ



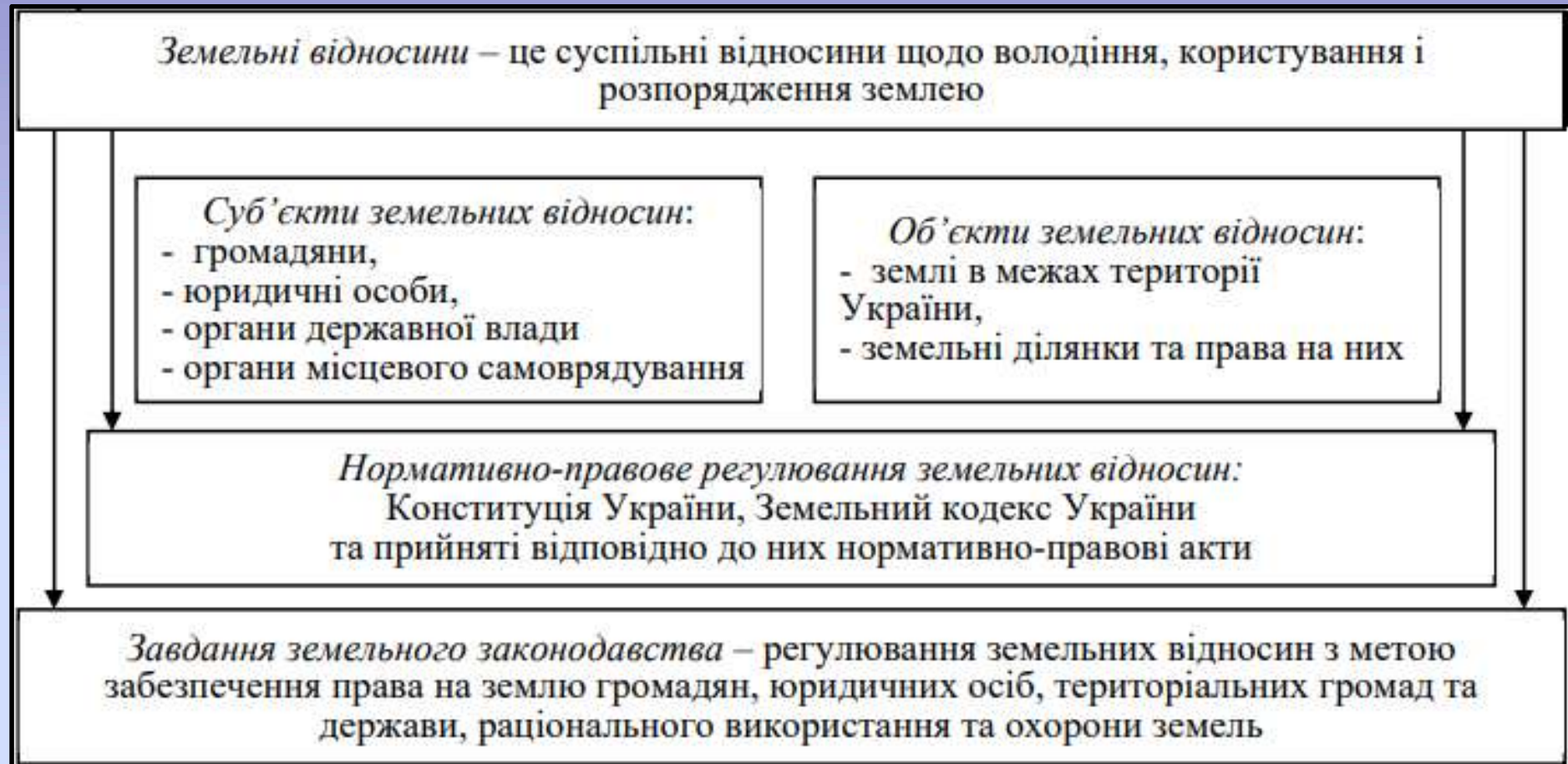
СТРУКТУРА ВИКОРИСТАННЯ С/Г УГІДЬ



ВЛАСНИКИ ЗЕМЛІ



6.2. ЕКОНОМІЧНА СУТНІСТЬ ПОНЯТТЯ «ЗЕМЕЛЬНІ ВІДНОСИНИ» ТА ЗАГАЛЬНІ АСПЕКТИ ЇХ ФОРМУВАННЯ В УКРАЇНІ.



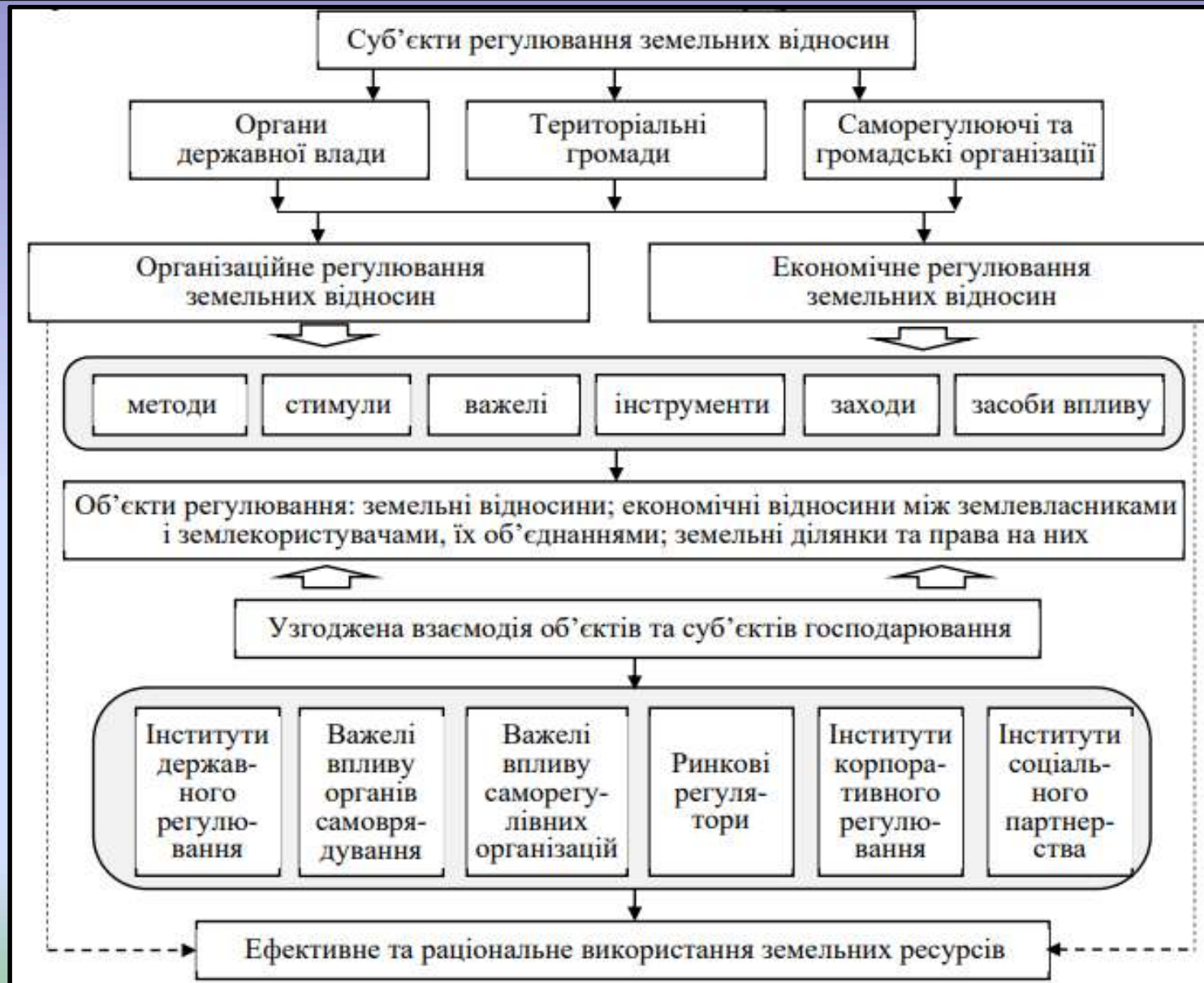
Концептуальна схема побудови земельних відносин в Україні

6.2. ЕКОНОМІЧНА СУТНІСТЬ ПОНЯТТЯ «ЗЕМЕЛЬНІ ВІДНОСИНИ» ТА ЗАГАЛЬНІ АСПЕКТИ ЇХ ФОРМУВАННЯ В УКРАЇНІ.



Модель методології розвитку земельних відносин в Україні

6.2. ЕКОНОМІЧНА СУТНІСТЬ ПОНЯТТЯ «ЗЕМЕЛЬНІ ВІДНОСИНИ» ТА ЗАГАЛЬНІ АСПЕКТИ ЇХ ФОРМУВАННЯ В УКРАЇНІ.



Структура механізму регулювання земельних відносин

6.2. ЕКОНОМІЧНА СУТНІСТЬ ПОНЯТТЯ «ЗЕМЕЛЬНІ ВІДНОСИНИ» ТА ЗАГАЛЬНІ АСПЕКТИ ЇХ ФОРМУВАННЯ В УКРАЇНІ.

Сутність правомочностей права власності на землю в Україні

ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ

ВОЛОДІННЯ

Необмежена у часі належність об'єкта власності певному суб'єктові, фактичне панування суб'єкта над об'єктом власності.

КОРИСТУВАННЯ

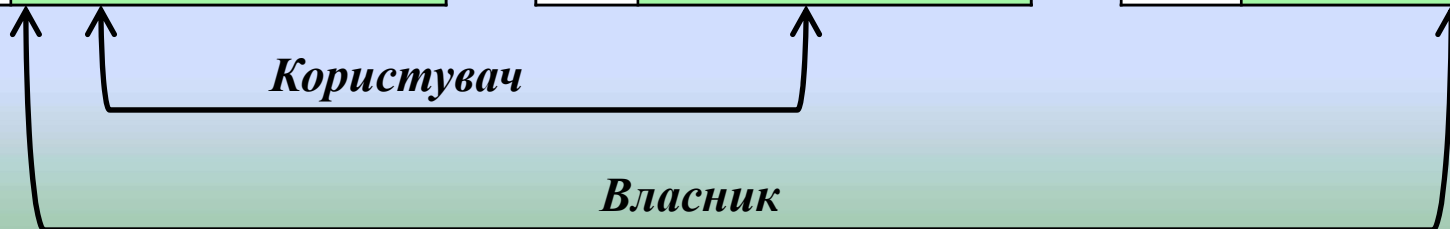
Право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у власності та надана у постійне користування або оренду.

РОЗПОРЯДЖЕННЯ

Юридично гарантована можливість визначати долю земельної ділянки з урахуванням вимог її цільового використання на власний розсуд

Користувач

Власник



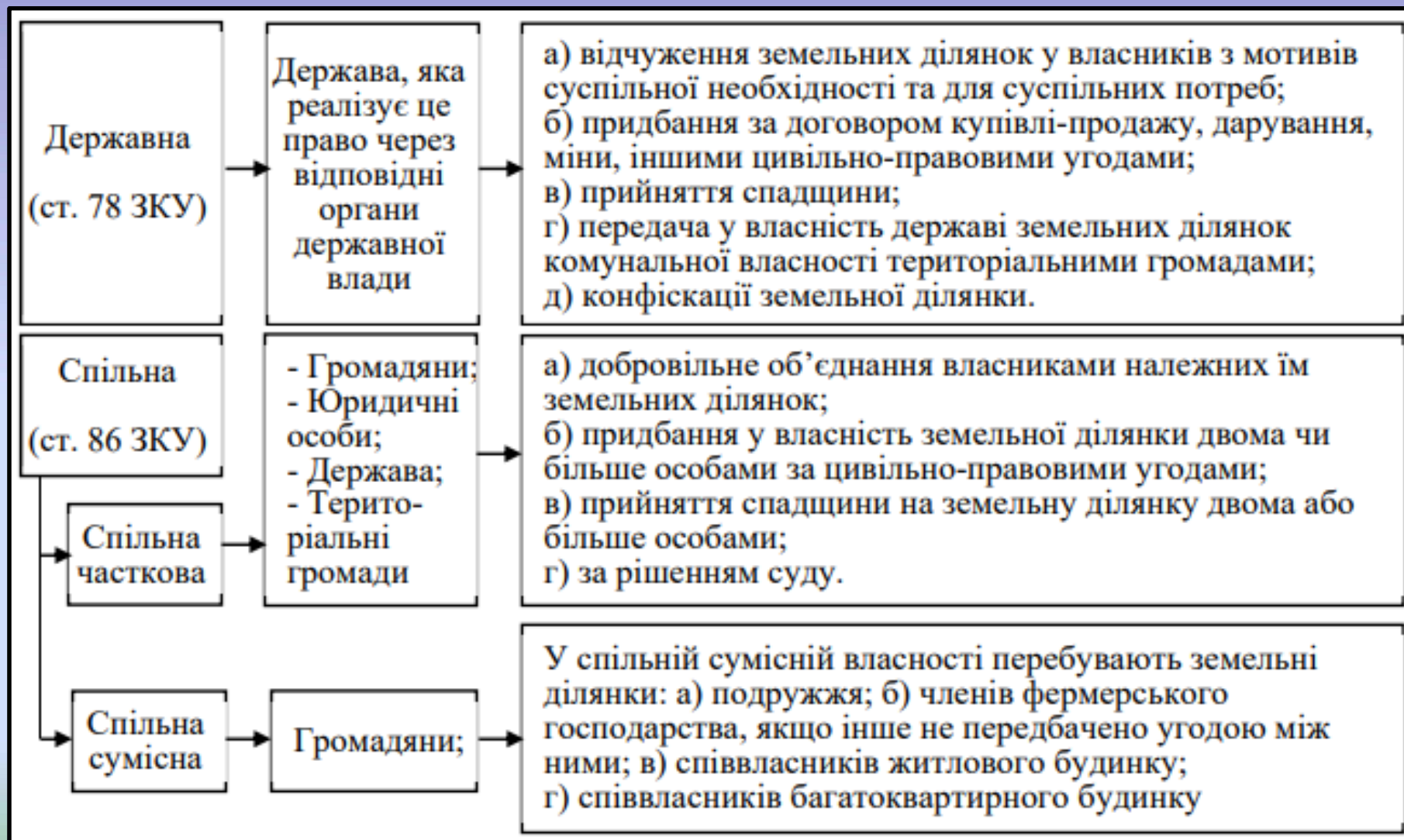
6.2. ЕКОНОМІЧНА СУТНІСТЬ ПОНЯТТЯ «ЗЕМЕЛЬНІ ВІДНОСИНИ» ТА ЗАГАЛЬНІ АСПЕКТИ ЇХ ФОРМУВАННЯ В УКРАЇНІ.

Форми власності на земельні ділянки в Україні



6.2. ЕКОНОМІЧНА СУТНІСТЬ ПОНЯТТЯ «ЗЕМЕЛЬНІ ВІДНОСИНИ» ТА ЗАГАЛЬНІ АСПЕКТИ ЇХ ФОРМУВАННЯ В УКРАЇНІ.

Форми власності на земельні ділянки в Україні



6.2. ЕКОНОМІЧНА СУТНІСТЬ ПОНЯТТЯ «ЗЕМЕЛЬНІ ВІДНОСИНИ» ТА ЗАГАЛЬНІ АСПЕКТИ ЇХ ФОРМУВАННЯ В УКРАЇНІ.

КАТЕГОРІЇ ПРАВОВИХ ОСНОВ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Оренда землі	<i>Засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності. Оренда завжди передбачає договірні відносини, обов'язково має бути закріплена договором. Оренда завжди строкова. Оренда завжди платна та передбачає обов'язкове користування земельною ділянкою, а не тільки володіння.</i>
Земельний сервітут	<i>Право власника або користувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування нею або її частиною.</i>
Суперфіцій	<i>Довгострокове, відчужуване та успадковуване право користування земельною ділянкою, переданою платно чи безоплатно особі для будівництва та експлуатації на ній будівель і споруд, на які в останньої виникає право власності.</i>
Емфітевзис	<i>Речове, відчужуване, строкове або безстрокове право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб.</i>
Земельна рента	<i>Економічна форма реалізації власності на землю у вигляді доходу, який створюється найманими працівниками, але привласнюється власником землі за її здачу в оренду.</i>
Диференціальна земельна рента	<i>Дохід землевласників або орендарів, отриманий за рахунок використання середніх і кращих за родючістю та місцезонашуванням земель і застосування найманої праці. Така рента функціонує у формі диференціальної ренти I та II.</i>

6.3. СУТЬ, МЕТА ТА ЗАВДАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ.

Земельна реформа - це законодавчі та інституційні перетворення земельних відносин власності, які покликані сформувавши принципи нові за змістом і характером відносини на основі приватної форми власності на землю.

Мета земельної реформи –

реформування існуючих земельних відносин на основі вибору форм і методів господарювання, високоефективного та екологічно безпечного використання с/г угідь, охорони й відтворення родючості ґрунтів, вирішення на цій основі продовольчої проблеми і створення конкурентоздатного аграрного сектору.

Завдання земельної реформи

Перерозподіл земель (передача у приватну та колективну власність тощо)

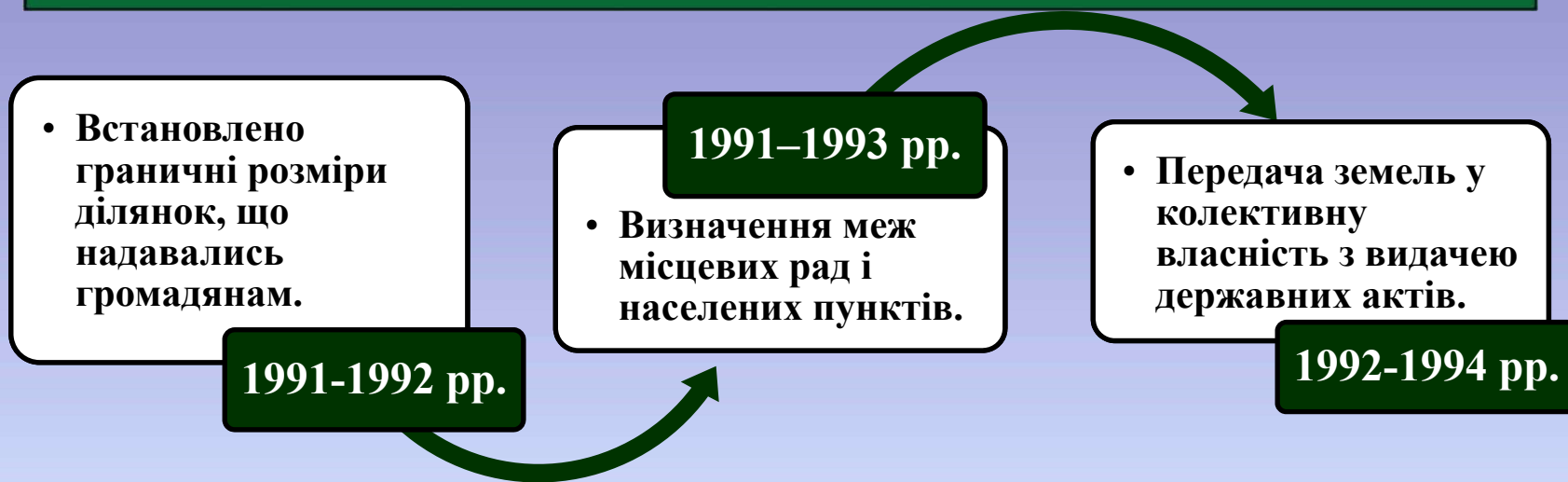
Створення умов для рівноправного розвитку різних форм господарювання.

Забезпечення раціонального використання та охорони земель

Формування багатокладної економіки

6.4. ЕТАПИ ЗДІЙСНЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ В УКРАЇНІ.

ПЕРШИЙ ЕТАП ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ (1990-1994 рр.)

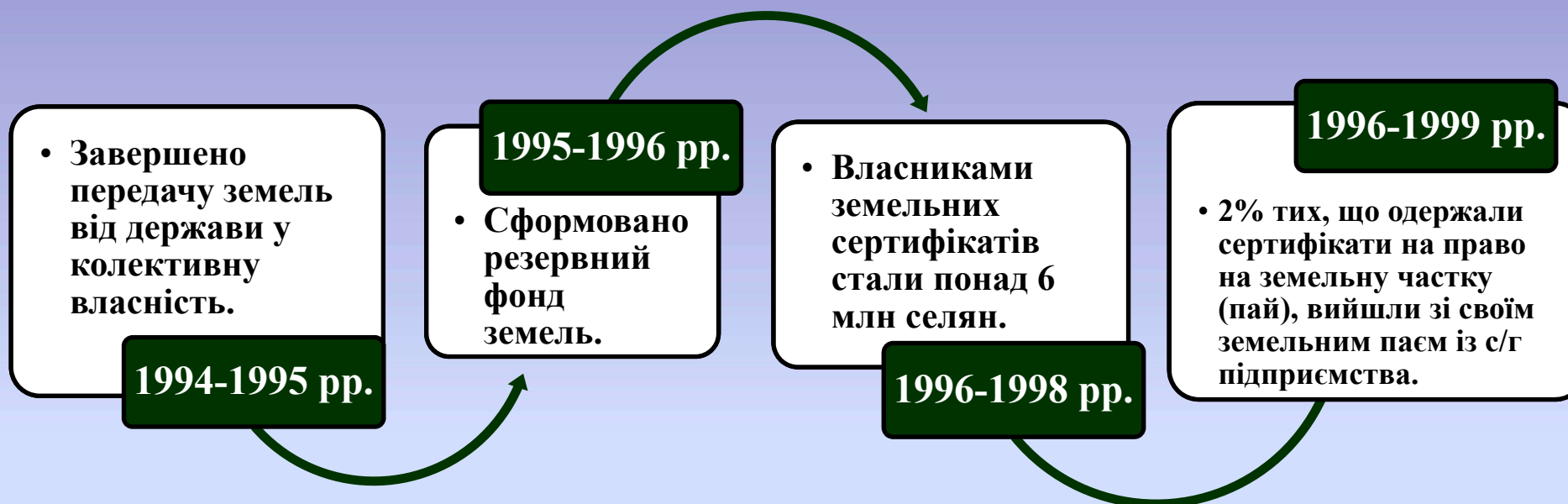


Результати першого етапу проведення земельної реформи в Україні:

- ✓ запроваджено поряд з державною – приватну і колективну форми власності на землю;
- ✓ здійснено роздержавлення і приватизацію земель;
- ✓ запроваджено платність землекористування;
- ✓ втілено у життя ідею становлення фермерського руху, розвитку господарств населення та інших форм господарювання на селі;
- ✓ прийнято Земельний кодекс Української РСР (1990 р.);
- ✓ прийнято Верховною Радою України Постанову «Про земельну реформу» (15.03.1991 р.);
- ✓ зафіксовано існування права на земельні ділянки у формі успадкованого володіння, постійного володіння, а також постійного і тимчасового користування.

6.4. ЕТАПИ ЗДІЙСНЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ В УКРАЇНІ.

ДРУГИЙ ЕТАП ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ (1994-1999 рр.)

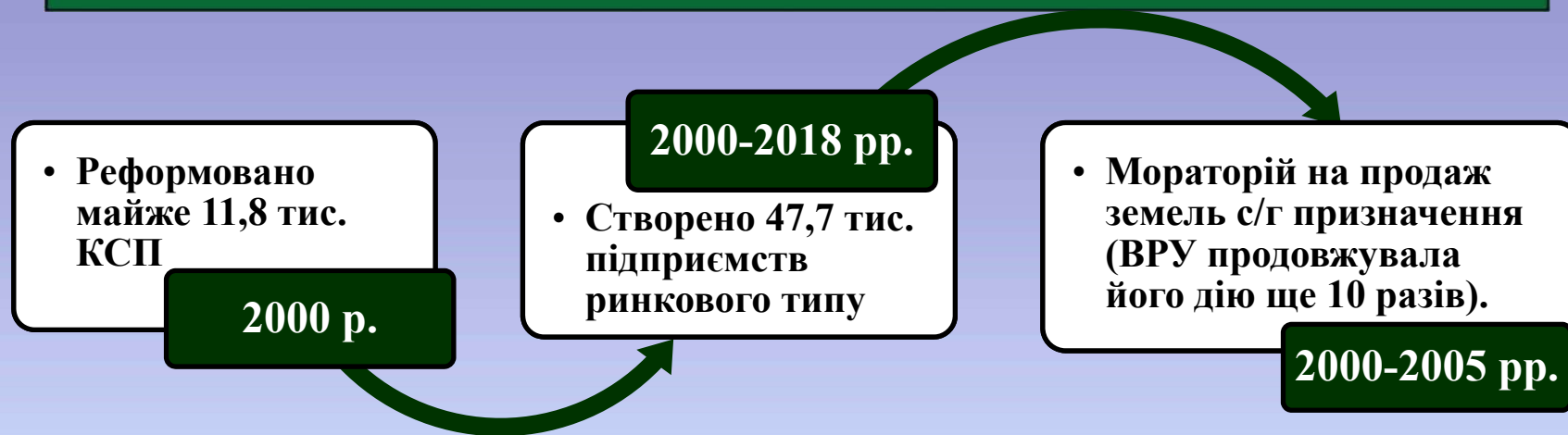


Результати другого етапу проведення земельної реформи в Україні:

- ✓ розпаювання земель, що знаходились у колективній власності;
- ✓ видача сертифікатів на право власності на земельну частку (пай);
- ✓ проведення грошової оцінки земель;
- ✓ запровадження інституту оренди сільськогосподарських земель.

6.4. ЕТАПИ ЗДІЙСНЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ В УКРАЇНІ.

ТРЕТІЙ ЕТАП ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ (2000-2018 рр.)



Результати третього етапу проведення земельної реформи в Україні:

- ✓ *реалізація селянами права на земельний пай;*
- ✓ *створення передумов для формування ринку земель;*
- ✓ *сформовано автоматизовану систему державного земельного кадастру з поступовим її наповненням відомостями про земельні ділянки;*
- ✓ *розпочато процес розмежування земель державної та комунальної власності.*

ЧЕТВЕРТИЙ ЕТАП ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ (2020 р.)

Закон України про ринок землі № 552-IX, який було ухвалено у березні 2020 року, скасував мораторій на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення, відкривши ринок землі в Україні.

6.5. ЗАГАЛЬНІ АСПЕКТИ ВЕДЕННЯ ТА СКЛАДОВІ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ.

Державний земельний кадастр - єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами.

ВИДИ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

ОСНОВНИЙ (ПЕРВИННИЙ)

Завдання: початкове одержання або уточнення відомостей про правовий, господарський і природний стан земель і внесення цих даних у земельно-кадастрові документи. Проводиться періодично після повторних зйомок, обстежень земель, виконання земельно-оціночних робіт та ін.

ПОТОЧНИЙ (НАСТУПНИЙ)

Виявлення і внесення в земельно-кадастрові документи змін, що відбулися у використанні земель після проведення основного земельного кадастру. Завдання: усунення помилок в початкових записах і внесення додаткових відомостей згідно з новими вимогами (забезпечує підтримку земельно-кадастрових даних на рівні сучасності).

6.5. ЗАГАЛЬНІ АСПЕКТИ ВЕДЕННЯ ТА СКЛАДОВІ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ.

Система державного земельного кадастру - це сукупність взаємопов'язаних організаційно-правових, технологічних, економічних та методичних заходів із створення і ведення державного земельного кадастру.

Система державного земельного кадастру

ВКЛЮЧАЄ:

законодавчо визначену діяльність у сфері державного земельного кадастру та його правове регулювання;

державне та самоврядне регулювання у сфері державного земельного кадастру;

здійснення земельно-кадастрових робіт, ведення ДЗК та земельно-кадастрової документації на загальнодержавному, регіональному та місцевому рівнях;

наукове, кадрове та фінансове забезпечення державного земельного кадастру;

ведення автоматизованої системи державного земельного кадастру.

Рівні системи ведення Державного земельного кадастру



6.5. ЗАГАЛЬНІ АСПЕКТИ ВЕДЕННЯ ТА СКЛАДОВІ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ.

Публічна кадастрова карта України

Введіть кадастровий номер чи населе

2018.ua_SLOO 2018.ua_SLOO 2018

Інформація

Область

Область: Сумська
КОАТУУ: 5900000000

200 km

Базові шари

- Ортофотоплани
- Оглядова карта (ЦДЗК)
- Оглядова карта (ТЕСТ)
- Карта масштабу М 1:100000
- Ортофотоплани (м. Київ)
- Незареєстровані території (картограма)
- Без підложки

➤ Шари кадастру

▼ Шари аналітичні

- Межі територіальних громад
- Ділянки з помилками геометрії
- Місце розташування ЦНАП
- Обласні центри
- Землі, що потребують консервації
- Незареєстровані території
- Умвна прибережна захисна смуга

➤ Лісовий кадастр

➤ Природно заповідний кадастр

➤ Міноборони

➤ Кадастр корисних копалин

➤ Посіви

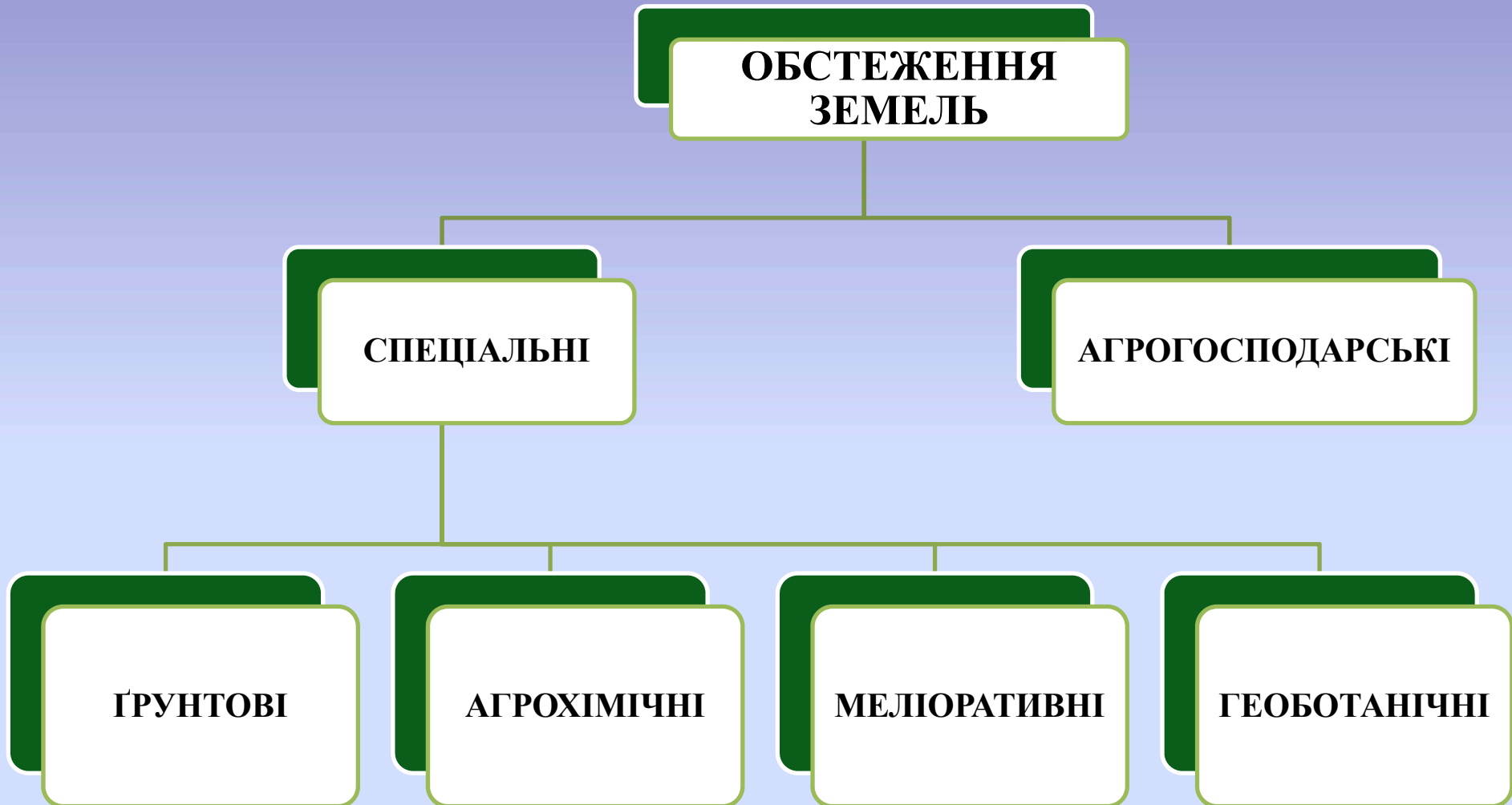
➤ Енергетика

[Інформація про шари](#)

Класифікація - Використання

i

6.5. ЗАГАЛЬНІ АСПЕКТИ ВЕДЕННЯ ТА СКЛАДОВІ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ.



6.5. ЗАГАЛЬНІ АСПЕКТИ ВЕДЕННЯ ТА СКЛАДОВІ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ.

ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

МЕЖА – це умовна лінія, яка відокремлює територію однієї земельної ділянки від іншої.

ЗЕМЕЛЬНІ УГІДДЯ - ділянки землі, що систематично використовуються або придатні до використання для конкретних господарських цілей і які відрізняються за природно-історичними ознаками.



6.5. ЗАГАЛЬНІ АСПЕКТИ ВЕДЕННЯ ТА СКЛАДОВІ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ.



6.6. СУЧАСНИЙ СТАН ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ ТА ЗАПРОВАДЖЕННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ.

Цілі земельної реформи

Забезпечення реалізації конституційних прав громадян на вільне розпорядження своєю власністю

- *Право власності в Україні гарантовано Конституцією, попри це, у земельній сфері в частині можливості розпорядження своєю власністю це положення не спрацьовує. Запровадження повного і відкритого ринку земель є обов'язком держави.*

Формування територіальних громад шляхом передачі в їхнє розпорядження сільськогосподарських земель державної власності

- *Цей принцип почав реалізовуватися з запровадженням реформи децентралізації. Наразі йде процес формування об'єднаних територіальних громад та передачі їм земель с/г призначення, які розміщені за межами населених пунктів.*

Прозоре та ефективне управління земельними ресурсами

- *Донедавна земельна сфера була найбільш корумпованою. З настанням реформи децентралізації ситуація змінилася на краще, проте існують інші негативні наслідки заборони на купівлю-продаж с/г земель.*

6.6. СУЧАСНИЙ СТАН ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ ТА ЗАПРОВАДЖЕННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ.

РИНОК ЗЕМЛІ - суспільні відносини, що врегульовані нормами чинного законодавства України, що виникають з приводу здійснення власниками земельних ділянок суб'єктивних прав на такі ділянки, у тому числі органів державної влади та органів місцевого самоврядування, що здійснюють права власника на землю від імені українського народу.

Реалізація відкриття ринку землі передбачає наступні етапи:

I етап - 1 липня 2021 року

Землі с/г призначення зможуть набути тільки фізичні особи, що є громадянами України.

Максимальний розмір земельної ділянки, встановлений законодавством – 100 га на людину.

II етап - 1 січня 2024 року

Право власності на земельні ділянки с/г призначення зможуть набувати і юридичні особи, але лише у випадку, якщо вони створені і зареєстровані за законодавством України, учасниками яких є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади, територіальні громади та держава.

Максимальний розмір земельної ділянки, встановлений законодавством – 10 тис га.

6.7. ПЕРШІ ПІДСУМКИ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ.

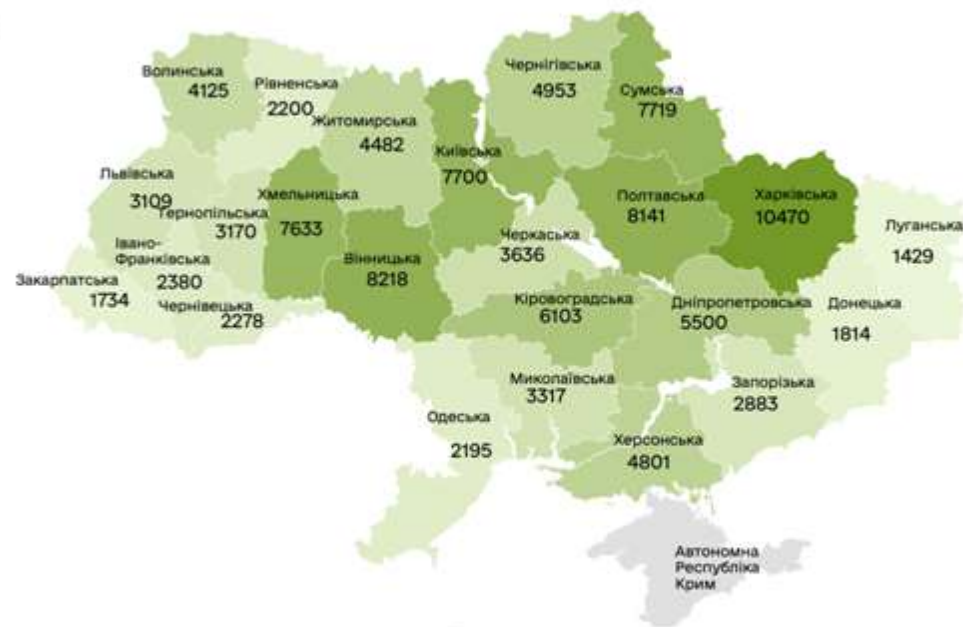
Ринок землі в Україні

1 липня 2021 – 24 липня 2022

Площа земель, щодо яких зареєстровано правочини, га



Кількість правочинів за регіонами



Правочини

109 990

кількість зареєстрованих правочинів

260 424 га

площа земель, щодо яких зареєстровано правочини

Заявки на підключення до Держгеокадастру

5 492

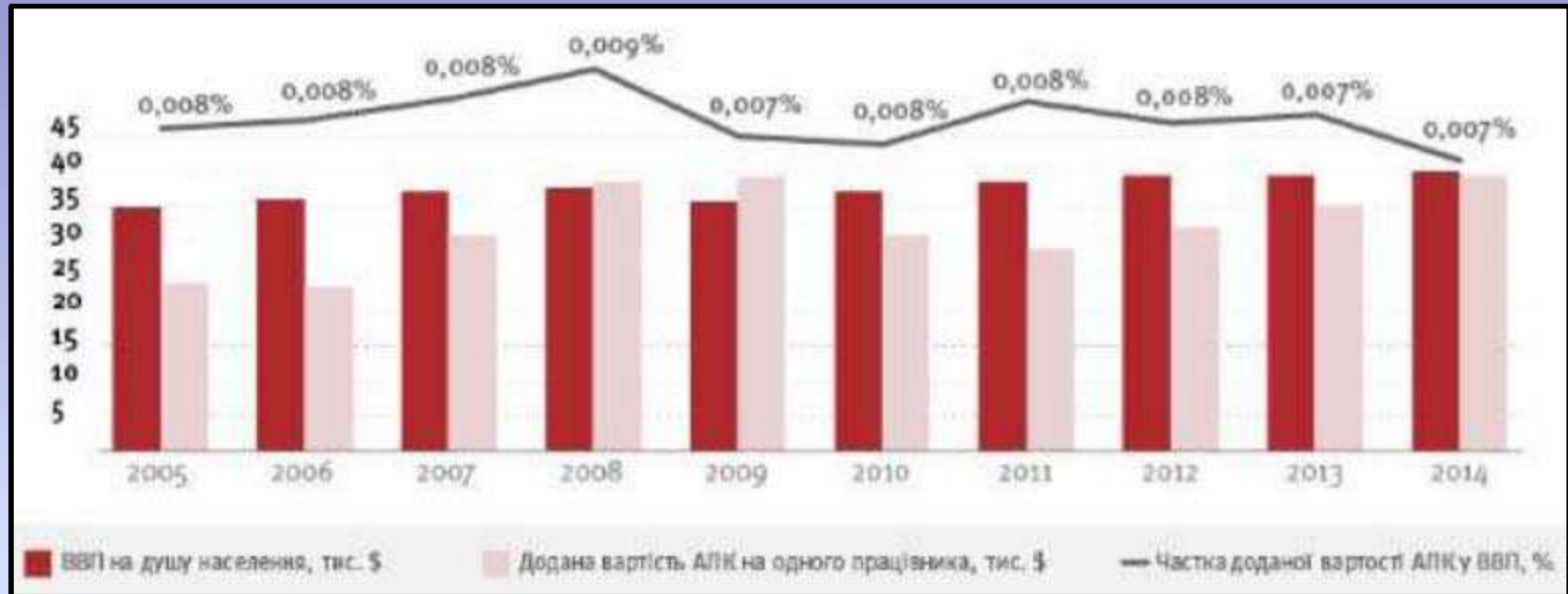
кількість заявок, погоджених Держгеокадастром

5 576

кількість нотаріусів, що подали заявки

6.8. ЗЕМЕЛЬНА РЕФОРМА ОКРЕМИХ КРАЇН СВІТУ.

НІМЕЧЧИНА



Механізм регулювання відносин на ринку

- ✓ Жодних обмежень щодо іноземних фізичних чи юридичних осіб не встановлено.
- ✓ Жодних обмежень для фізичних та юридичних осіб не встановлено.
- ✓ Жодних обмежень щодо максимальної площі землі не встановлено.
- ✓ Розмір мінімальної площі може бути встановлений федеральним районом окремо. Наприклад, в Баварії мінімальна площа 2 га.
- ✓ Ціни на землю встановлюються ринком.
- ✓ Податок на придбання землі – 3,5 % вартості угоди, який сплачується покупцем.
- ✓ Податок на придбання землі не сплачується, якщо ціна угоди менше \$2800.
- ✓ Для сільськогосподарських земель існує знижена ставка муніципального податку: до 1,2 % для сільськогосподарських земель і 2,4 % для інших земель.

6.8. ЗЕМЕЛЬНА РЕФОРМА ОКРЕМИХ КРАЇН СВІТУ.

Ключові показники ринку землі Німеччини



Ціна с/г землі

€ 32 300/га



Тип ринку

відкритий



Зайнятість в АПК

1,3%



Землі у приватній власності

49%



Податок на придбання землі

3,5%



Частка АПК у загальному ВВП

0,7%

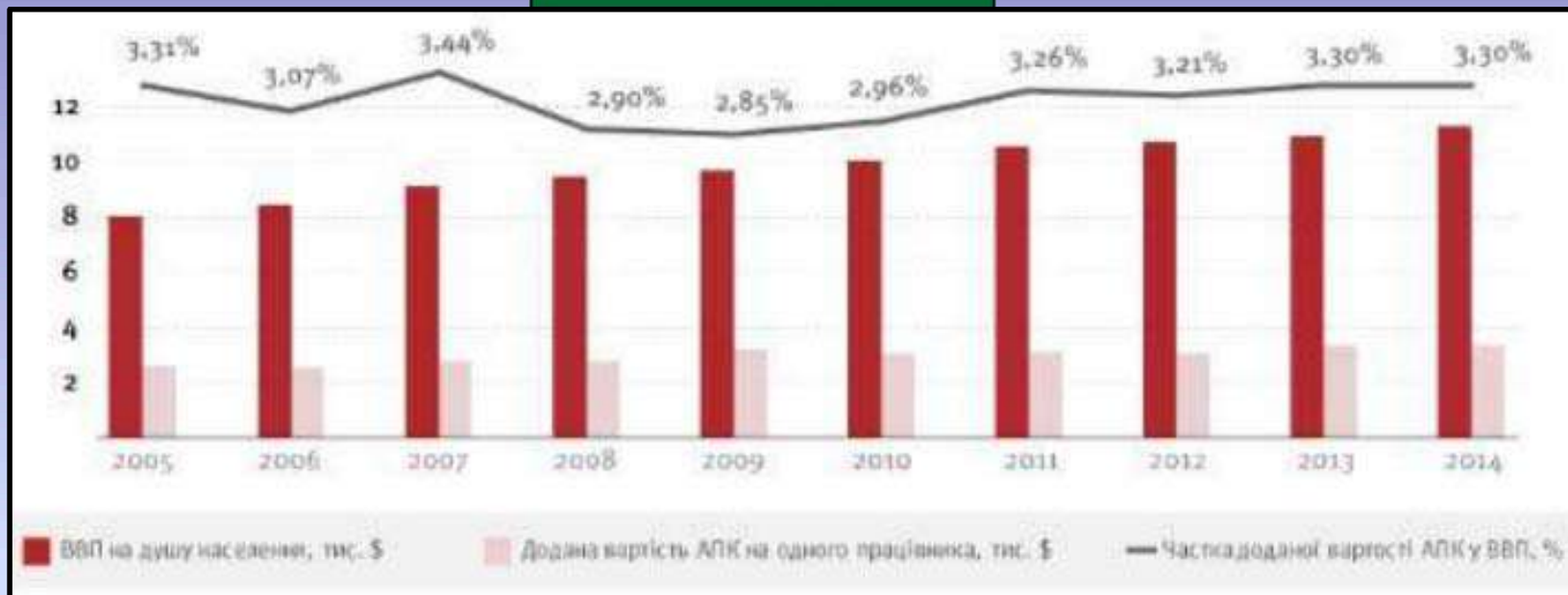


Мінімальна площа землі
в Баварії

2 га

6.8. ЗЕМЕЛЬНА РЕФОРМА ОКРЕМИХ КРАЇН СВІТУ.

ПОЛЬЩА



Механізм регулювання відносин на ринку

- ✓ *Іноземці мають доступ до ринку, якщо вони одружені з громадянином (громадянкою) Польщі та мешкали у Польщі останні 2 роки, або якщо вони мешкали у Польщі 5 років, після отримання статусу постійного резидента.*
- ✓ *Фізичні особи повинні мати сільськогосподарську освіту (вторинного або третинного рівня), або досвід роботи у даній сфері (на фермі).*
- ✓ *Максимально встановлена площа ділянки у власності – 500 га.*
- ✓ *Ціни регулюються ринком.*
- ✓ *У Польщі діє податок на продаж с/г земель (від 2-5 % вартості, залежно від ціни землі), який оплачується покупцем.*
- ✓ *Орендарі мають переважне право на придбання приватної землі, якщо вони орендували її протягом принаймні трьох років.*

6.8. ЗЕМЕЛЬНА РЕФОРМА ОКРЕМИХ КРАЇН СВІТУ.

Ключові показники ринку землі Польщі



Ціна с/г землі

€ 10 300/га



Тип ринку

відкритий з обмеженнями



Зайнятість в АПК

17%



Землі у приватній власності

81%



Податок на продаж с/г землі

2-5%



Частка АПК у загальному ВВП

3,2%

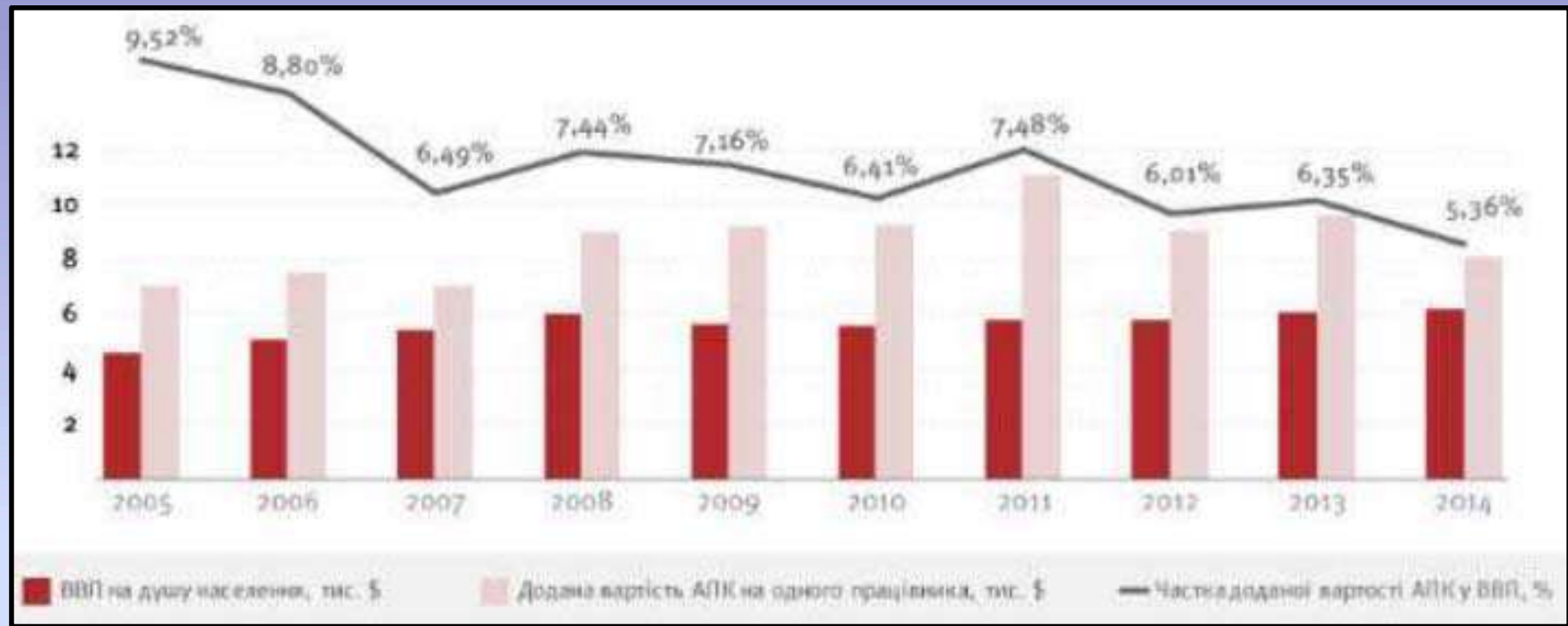


Макс. площа ділянки
у власності в одних руках

500 га

6.8. ЗЕМЕЛЬНА РЕФОРМА ОКРЕМИХ КРАЇН СВІТУ.

РУМУНІЯ



Механізм регулювання відносин на ринку

- ✓ Громадяни ЄС мають право купувати сільськогосподарську землю за умови, що ця земля буде використовуватися за призначенням.
- ✓ Покупці повинні мати знання або досвід роботи в сфері сільського господарювання.
- ✓ Фізичні особи мають право на придбання с/г угідь площею до 100 га.
- ✓ Регуляції цін відсутня. Ціни встановлюються ринком.
- ✓ Земельний податок – 2 % від ціни угоди.
- ✓ Податок на продаж землі – 2-3 % від ціни угоди.
- ✓ Встановлено переважне право на придбання землі для співвласників, орендарів, власників сусідніх ділянок та держави.

6.8. ЗЕМЕЛЬНА РЕФОРМА ОКРЕМИХ КРАЇН СВІТУ.

Ключові показники ринку землі Румунії



Ціна с/г землі

₴ **6 150**/га



Тип ринку

відкритий з обмеженнями



Зайнятість в АПК

29%



Землі у приватній власності

94%



Перехідний період

7 років



Частка АПК у загальному ВВП

5,4%



Обмеження площі
для фізичних осіб

100 га

6.8. ЗЕМЕЛЬНА РЕФОРМА ОКРЕМИХ КРАЇН СВІТУ.

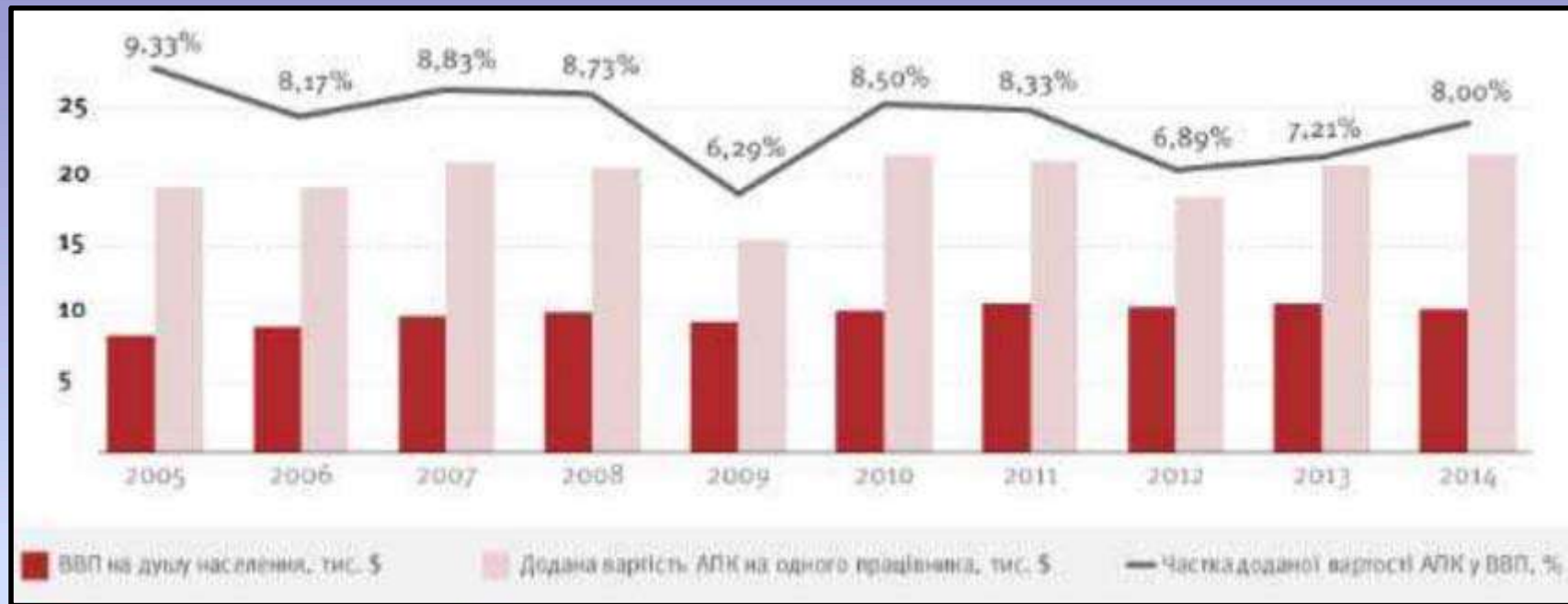
СПОЛУЧЕНІ ШТАТИ АМЕРИКИ

Механізм регулювання відносин на ринку

- ✓ *Іноземним фізичним та юридичним особам надається право власності на землю, але про всі угоди щодо передачі права власності на землю вони повинні повідомляти Міністерство сільського господарства.*
- ✓ *У деяких штатах іноземці не мають права на використання водойм та пасовищ.*
- ✓ *В деяких штатах іноземці повинні здавати спеціальний звіт щодо інвестицій та прибутків від ведення с/г виробництва.*
- ✓ *Регуляція цін відсутня. Ціни встановлюються ринком.*
- ✓ *Обмежень щодо максимальної та мінімальної площі землі у власності не встановлено.*
- ✓ *Ставка земельного податку встановлюється у кожному штаті окремо – залежно від площі ділянки (варіюється від \$1 за 1 га в штаті Нью-Мексико до \$140 в штаті Род-Айленд) або ринкової вартості землі (варіюється від 0,1 % в штаті Алабама до 2 % у штаті Вісконсин).*
- ✓ *У більшості штатів встановлено пільговий режим оподаткування с/г земель.*
- ✓ *Реєстраційний внесок встановлюється окремо у кожному штаті.*

6.8. ЗЕМЕЛЬНА РЕФОРМА ОКРЕМИХ КРАЇН СВІТУ.

АРГЕНТИНА



Механізм регулювання відносин на ринку

- ✓ *Іноземні фізичні та юридичні особи не мають права купувати ділянку більше за 1000 га. Також не допускається купівля земель в межах «зони національної безпеки».*
- ✓ *Норми не діють лише стосовно тих іноземців, які: - проживають у країні протягом біль ніж 10 років; - мають дітей, народжених в Аргентині та проживають у країні більше 5 років; - проживають у шлюбі з громадянином Аргентини більше ніж 5 років.*
- ✓ *Мінімальна площа ділянки сільськогосподарського призначення встановлюється окремими областями. Для громадян Аргентини ліміту на придбання ділянки не встановлено.*
- ✓ *Спеціального податку на продаж землі не існує, однак, при передачі у власність будь-якої нерухомості, сплачуються гербовий збір (до 3%, встановлюється окремими областями) та податок на передачу майна (1.5%).*

6.8. ЗЕМЕЛЬНА РЕФОРМА ОКРЕМИХ КРАЇН СВІТУ.

Ключові показники ринку землі Аргентини



Ціна с/г землі

\$ 14 000/га



Тип ринку

відкритий з обмеженнями



Зайнятість в АПК

8,3%



Землі у приватній власності

98%



Ставка земельного податку
в залежності від провінції

1-9%



Максимальна площа землі
для купівлі іноземцями

1 000 га



Зайнятість в АПК

0,5%