

УДК 349.41:332.33

Ярослав Байкалов,*магістр кафедри геодезії та будівництва підземних споруд
Донецького національного технічного університету***Марина Пархоменко,***канд. юрид. наук,
старший викладач кафедри загальнонаукової підготовки
Індустріального інституту
Донецького національного технічного університету*

ПРАВОВІ АСПЕКТИ РЕФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН, ЯКІ ВПЛИВАЮТЬ НА МЕХАНІЗМИ ВРЕГУЛЮВАННЯ ЕКОНОМІЧНОГО РОЗВИТКУ АГРОПРОМИСЛОВОГО КОМПЛЕКСУ

Стаття присвячена проблемі здійснення земельної реформи в Україні та аналізу етапів реформування земельних відносин і створення територіальних умов для стабілізації та економічного розвитку агропромислового комплексу. У статті проаналізовано основні завдання земельної реформи, розглянуто проблеми земельних відносин, від яких залежить ефективність функціонування економіки, раціональне використання земельних ресурсів. Визначено основні підходи до вирішення проблем реформування земельних відносин та їх розвиток. Розглянуто результати реформування та деякі недоліки роздержавлення земель. Висвітлено сучасні проблеми земельних відносин і шляхи їх подолання.

Ключові слова: реформування земельних відносин, земельна реформа, землеволодіння та землекористування, органи виконавчої влади, земельні відносини, реструктуризація сільськогосподарських підприємств.

Постановка проблеми. За роки земельної реформи значно збільшено землеволодіння і землекористування громадян, що дозволяє збільшити використання земельного фонду в цілому, збільшити виробництво сільськогосподарської продукції. На початку земельної реформи, в кінці 1990 р., громадяни використовували 2,65 млн га сільськогосподарських угідь, або 5,6 % загальної площі в країні. Площа індивідуального землекористування могла бути і раніше у нас значно більшою, якщо політика обмеження селянського землекористування у сімдесятих роках не здійснювалася б на основі так званої «теорії відмирання особистого господарства залежно від міри розвитку суспільного виробництва». Пізніше ця теорія була відкинута і скасовані необґрунтовані обмеження, однак площу присадибного землекористування не було відновлено. Щодо розвитку фермерства, інших форм господарювання тоді, як ми знаємо, не могло бути й мови. Той, хто мав індивідуальне господарство (таких було декілька у західних областях України), вважали мало не куркулями. Саме розміром ділянок 0,06 га обмежили колективне садівництво, індивіду-

альне дачне будівництво заборонили, розміщення городів для міського населення перестало у загальнодержавну проблему.

Земельна реформа дозволила покласти край цій дестабілізації для громадян. Різноманітність форм господарювання на землі стала одним із принципів реформування земельних відносин. За роки реформи землеволодіння і землекористування громадян було збільшено з 2,65 млн га до 7,4 млн га, або у 2,8 рази. Нині 21 млн громадян, або майже кожна сім'я, мають землю у власності або особистому користуванні. Раніше ми могли б це зробити? Чи можливо мовчати про це, аналізуючи наповнення нашого продовольчого ринку зараз, в умовах економічної кризи, коли ми розглядаємо і рахуємо обсяги та склад продукції, що виробляється населенням в особистих господарствах.

За час проведення земельної реформи були пройдені її складні етапи – роздержавлення та приватизація продуктивних земель, організаційна перебудова аграрного виробництва. Однак практично неможливо було підійти до остаточної цілі, яка постала перед земельною реформою, що полягала в забез-

печенні раціональності, ефективності та екологічної безпечності у використанні земельних ресурсів і охороні земель. Це зумовлює всебічне вивчення завершальних процесів земельної реформи, розроблення надалі напрямів їх поліпшення, щоб створити умови для розвитку високоефективного, конкурентоспроможного аграрного виробництва.

Аналіз досліджень і публікацій. Проблеми земельних відносин в Україні щодо ефективного використання земельних ресурсів, розвиток земельного ринку та аналіз етапів реформування земельних відносин розглядали багато наукових провідних учених, серед них: Д. С. Добряк [1, 2], І. Р. Михасюк [3], Л. Я. Новаковський [4, 2], П. Т. Саблук [5], А. Третяк [6], М. М. Федоров [7] та інші. На думку вчених, недостатньо досліджено рівень розвитку земельних відносин, що призводить до незадовільного стану розвитку сільського господарства та дотичних до нього сфер економіки [8]; теоретичну основу становлення деталей державного управління землями сільськогосподарського призначення [9]. Потребує більш ретельного вивчення питання щодо ефективності використання земельних ресурсів, механізмів регулювання ринку землі й обігу земель сільськогосподарського призначення.

Формування цілей статті. Мета статті полягає в дослідженні й аналізі етапів розвитку земельної реформи в Україні, виявленні як негативних, так і позитивних аспектів, що з'явилися у процесі роздержавлення і приватизації земель сільськогосподарського призначення, визначенні поземельних відносин з урахуванням змін, що відбулися в аграрному секторі економіки, та вдосконаленні механізмів регулювання земельних відносин.

Виклад основного матеріалу. У листопаді 1997 року відбулося засідання Ради регіонів при Президентові України, на якому розглядалися принципи питання реформування земельних відносин в агропромисловому комплексі. Були прийняті відповідні рішення, що в основному полягали у тактиці подальшого вдосконалення земельних відносин у країні, реалізації конструктивних заходів щодо підвищення ефективності управління землекористуванням.

Силами місцевих органів виконавчої влади та землевпорядної служби в країні проведено велику роботу зі створення в аграрній сфері територіальної основи майбутніх господарських структур ринкового типу, які базуються на приватній власності на землю й інші засоби виробництва та особистій зацікавленості в ефективному господарюванні, особистій відповідальності за її наслідки.

Землі роздержавлено у 99,3 % господарств, які мають на це право, в тому числі в 1 300 колишніх держгоспів. У власність членам недержавних сільськогосподарських підприємств було передано 27,4 млн га земель, оціночна вартість яких дорівнює понад 100 млрд гривень. Насправді вона набагато вища і, як відомо, буде продовжувати зростати [10].

У разі роздержавлення земельного фонду відповідно до норм Земельного кодексу України створено резервний фонд, площа якого становить 3 млн 80 тис. га. Метою цього фонду є надання громадянам, які стали членами колективних сільськогосподарських кооперативів, сільськогосподарських акціонерних товариств, безкоштовної частки землі і права безкоштовного приєднання до складу цих підприємств. Фонд задовільнить потреби у ділянках і тих громадян, які переїжджають у сільську місцевість або бажають збільшити своє особисте землекористування. Оскільки резервний фонд був державною власністю, то у здебільшого (92 %) його площі було передано у постійне користування попереднім землекористувачам.

Верховна Рада України, щоб задовольнити потреби громадян, які бажають організувати селянські (фермерські) господарства, у землі, вирішила в цей час передати 7-10 % площі земель у резерв. Як відомо, за рахунок частини цих земель і земельних часток громадян, що залишали колективні сільськогосподарські підприємства, створено понад 35 тис. фермерських господарств, у користуванні та власності яких нині перебуває 1036 тис. га сільськогосподарських угідь, або 29 га в середньому на одне господарство.

У складі земель, які перебувають у резерві, на кінець 1998 р. було 3,1 млн га земель, в основному сільськогосподарських угідь. Ці площі зазвичай передаються у тимчасове користування сільськогосподарським підприємствам, але ефективність їх використання залишає бажати кращого. І взагалі, в історії нашого землекористування в останні тридцятиліття не було такої площі землі, у якої не бувало постійного користувача. На той час було потрібно визначити перспективу земель запасу, скоротити їх площу до мінімуму, вжити заходів для раціонального використання цих земель.

У 1990 р. 25 % валового обсягу сільськогосподарської продукції країни було вироблено громадянам. Виходячи з 1 га площі її вартість була у 4,2 рази вище за аналогічний показник громадського сектора. Якби рівень виробництва зберігся, то тепер в особистих господарствах (площа яких у 2,7 рази збіль-

шилася) могло вироблятися до 70 % обсягу сільськогосподарської продукції 1990 р. Це набагато більше, ніж те, що було вироблено в 1998 р. у країні в цілому, інше кажучи, на всіх 41 млн. га сільськогосподарських угідь.

Нині ефективність використання землі в особистих господарствах громадян у 4,8 рази вища, ніж у колективних сільськогосподарських підприємствах і товариствах у цілому. Однак збільшення рівня землекористування відбулося на фоні значного зниження обсягів виробництва як у громадському, так і в особистому господарствах. Коли цей процес суспільство вже зможе подолати, особисте господарство про себе ще заявить. Безсумнівно, зі значною підтримкою від держави, в умовах розвитку різних форм кооперації в сільській місцевості.

Передача у колективну власність 46 % всієї землі зумовила вирішення питань персоніфікації цієї спільної власності. У Земельному кодексі України існує категорія середньої земельної частки як норми безкоштовної передачі землі громадянам у разі організації селянського (фермерського) господарства. У визначенні цієї норми у межах сільської Ради в цілому враховується площа угідь, тобто і тих земель, що вже перебувають у власності та користуванні громадян і не можуть перерозподілятися.

Постанова Верховної Ради України від 13 березня 1992 р. «Про форми державних актів на право власності на землю і право постійного користування землею» [11] передбачає додаток – список громадян, які є членами КСП, кооперативів і товариств, які відповідно до держакта мають право на передачу землі. Розмір ділянки, що припадає на одного члена підприємства, було визначено як земельну частку (пай) і в період 1996–1998 рр. по кожному господарству, де загальні збори прийняли відповідні рішення, визначено розмір частки кожного у спільній колективній власності. Цей процес був названий «паювання земель».

Станом на 01.01.1999 розмір часток (паїв) було визначено в 10 859 господарствах, або на 99,7 % роздержавлених земель. Сертифікати на право на земельну частку (пай) видано 6 млн громадян. Паювання не проводились в 97 господарствах, у 34 з яких це рішення було прийнято загальними зборами, в інших – через незначну площу сільгоспугідь та у зв'язку із суперечками щодо землекористування. Середній розмір частки (паю) становить 4,2 га: мінімум (1,1 га) – в Івано-Франківській, максимум (9,3 га) – у Луганській області [10].

Як показує досвід багатьох господарств, які є у кожній області, персоніфікація спіль-

ної власності на землю дала змогу значно збільшити інтерес громадян до результатів виробництва, зміцнити трудову дисципліну, припинити соціальну захищеність. Тут у науковців є повне розуміння і підтримка акції паювання землі.

У господарствах, де щороку знижуються показники виробництва через економічну кризу, паювання буде у стані спаду. Саме з таких господарств працівники виходять зі своїми паями, тут частіше й ситуації продажу сертифікатів

Окремою, хоч і досить незначною, є група господарств, де до цього часу сертифікати лежать у сейфах керівників господарств або ж голів сільських рад. Тут діє старий принцип: «не пускати» людей до власності, робити з паювання «опудало», яке нібито призводить до порцеляції земель, ліквідації великих господарств.

Щодо цього можна сказати, що селяни краще, ніж політики, розуміють, що на 4,2 га паю, крім овочівництва закритого ґрунту і квітникарства, не створити прибуткового сільськогосподарського виробництва. А тому вони не поспішали залишати КСП. Протягом трьох років подали заяви про одержання часток у натурі і вийшли з господарств 55 723 громадянина. Це менше ніж 1 % кількості тих, хто отримав сертифікати. Вихід такої чисельності робітників не міг призвести до ліквідації господарств і не призвів до цього. Інша справа, що частина господарств була реорганізована, але процес розукрупнення був і раніше. Ми повинні, врешті-решт, поважати волю і право сільських працівників працювати там, де вони хочуть, і працювати з тими, з ким вони хочуть. Проте це не означає, що під виглядом утвердження господаря землі повинні ігноруватися пошуки ефективного керівника, організатора виробництва, менеджера. Це одне з найсерйозніших завдань сільськогосподарських органів управління у сучасних умовах, і з цим справляємось поки що погано.

Кілька слів про обіг сертифікатів. За останні роки відбулася зміна власників 24 724 сертифікатів, з яких 85 % успадковані. І це нормально. Було продано 1700 сертифікатів (в основному в Миколаївській, Закарпатській, Київській та Донецькій областях), причому 618 – членам колективних сільськогосподарських підприємств. З 1000 інших сертифікатів частина перейшла до тих, хто не мав прямого відношення до сільськогосподарського виробництва. Щоб запобігти цьому в майбутньому, Президент України у квітні 1998 року видав Указ «Про захист прав власників земельних часток (паїв)», увівши спеціальну реєстрацію договорів

купівлі-продажу в райдержадміністраціях та встановивши перелік громадян, які можуть набувати право на сертифікат. Потрібно не забувати, що у приватній власності максимальний розмір землі повинен становити до 50 га орної землі, а у важкодоступних районах – до 100 га і що норми нашого законодавства стосуються також приватних нотаріусів, які реєструють багато договорів.

Одним із незаперечних досягнень земельної реформи є введення оренди землі. Орендні земельні відносини, що захищають статус власника, дозволяють спрямовувати кошти виробника не на купівлю землі, а на розвиток виробництва, підвищення ефективності використання земельних ресурсів. Станом на 01.01.1999 в Україні здано в оренду 1 384 тис. га землі, з яких 1 370 тис. га (99 %) земель сільськогосподарського призначення. Основними орендарями є юридичні й фізичні особи України. Іноземні юридичні особи орендують 5,7 тис. га в Сумській області.

Орендні земельні відносини набувають подальшого розвитку, коли 1998 року Верховна Рада ухвалила Закон «Про оренду землі». Уряд прийняв Постанову «Про затвердження Порядку державної реєстрації договорів оренди землі» [12], розробляється пакет нормативних документів, що відрегулюють усі питання, пов'язані з орендою. На орендованій землі господарювання має великі перспективи в Україні.

Правове регулювання залишається одним із найскладніших питань подальшого реформування земельних відносин.

Невідповідність багатьох норм Земельного кодексу [13] вимогам Конституції України [14], наявність 17 інших законодавчих актів і 9 указів Президента України, що мають суперечності, як зазначають у Комітеті з питань аграрної політики і земельних відносин Верховної Ради України, створює хаос у земельних правовідносинах, призводить до порушення прав окремих громадян.

На той момент не було визначено повноважень органів виконавчої влади щодо розпорядження землею. Необхідно було б однозначно вирішити питання обігу земель, відмовитись від значної кількості актів, що містять суперечливі норми. У цей час було необхідно прийняти нову редакцію Земельного кодексу якомога швидше. Також наперед потребувало регулювання питання державного контролю за використанням і охороною земель, здійснення землеустрою.

Реалізація концепції земельної реформи в аграрній сфері шляхом паювання земель недержавних сільськогосподарських підприємств стала найбільш успішним компромісом між принципами економічної

доцільності та соціальної справедливості. Сьогодні ми можемо констатувати, що цей етап земельної реформи в сільській місцевості виправдав себе: в цілому Україна уникла суттєвої соціальної напруги під час перерозподілу продуктивних земель. Земля передається у власність тим, хто працює на ній, та пенсіонерам з їх числа.

Відмовились розпаювати землі 43 господарства за рішенням їх загальних зборів.

Сертифікати на право на земельну частку (пай) були видані в 10 616 господарствах для 5,9 мільйона селян.

Попередній аналіз результатів реформи власності на землю показує, що поряд із безперечними досягненнями були недоліки, над усуненням яких потрібно цілеспрямовано працювати. Ці недоліки виходять із масштабності робіт, недостатнього рівня підготовки фахівців, відсутності належного фінансування технічних заходів, низького рівня роз'яснювальної роботи серед населення. Слід зазначити, що революційний, по суті, характер змін у земельних відносинах не міг не викликати певного опору серед керівників господарств та районів.

На засіданні колегії Комітету 25 грудня 1997 року було проаналізовано ці недоліки, опрацьовані конкретні заходи щодо їх усунення та окреслена подальша робота з удосконалення земельних відносин, особливо в агропромисловому виробництві.

У процесі передачі продуктивних земель у власність селян у ряді регіонів не було приділено належної уваги контролю за складанням списків громадян-співвласників колективної власності і їх наступному уточненню в процесі паювання. У результаті, як впливає із матеріалів перевірок, проведених Комітетом у дев'яти областях, у списках певної кількості селян мають місце пропуски, незаконні відмови у праві на земельну частку (пай) через невеликий стаж роботи в господарстві, звільнення з господарства після роздержавлення тощо. Такі випадки наявні в Херсонській, Хмельницькій, Київській та інших областях.

У деяких областях, зокрема у Львівській, багато селян вважають, що їх пограбували органи місцевого самоврядування, включивши до списків громадян, які мають право на земельну частку (пай), не тільки працівників соціальної сфери на селі, але також інших громадян, які не мають ніякого відношення до села, праці на землі.

Паювання земель привело до значних змін у земельних відносинах, спричинило активність сільського населення у зв'язку з набутою можливістю розпоряджатися земельною власністю. Тому одним з основних

завдань удосконалення земельних відносин в аграрній сфері стало забезпечення максимально спрощених умов для реалізації громадянами права на земельні ділянки у разі їх виходу за власним бажанням із членів недержавних сільськогосподарських підприємств із власними земельними частками (паями).

Було накопичено певний практичний досвід. Так, станом на 01.01.1998 з 5,9 млн власників сертифікатів на право на земельну частку (пай) з власними земельними ділянками воліли вийти з недержавних сільськогосподарських підприємств 50,1 тис. і отримали ці земельні ділянки в натурі 24,7 тис. із них. Для забезпечення умов рівності прав на господарську діяльність, щоб запобігти погіршенню технологічних територіальних умов господарювання шляхом порушення організації використання земель, за ініціативою Держкомзему розпочалась розробка схем поділу земель господарств на земельні частки (паї). Було розроблено 1 249 таких схем, аналогічні схеми повинні бути розроблені для всіх 10 тис. господарств у найближчий період [10].

Досвід безперешкодного набуття права власності окремими громадянами недержавних сільськогосподарських підприємств, які побажали отримати свої земельні ділянки в натурі, виявив низку проблем, серед яких найбільш суттєвими є:

1) набуття права власності на землю групою громадян та виділення для них єдиного масиву сільськогосподарських угідь;

2) забезпечення отримання громадянами земель у натурі до початку сільськогосподарського року;

3) розв'язання правових колізій щодо набуття громадянами, які залишають недержавні сільськогосподарські підприємства, прав на земельні ділянки, що мають спільну сумісну власність;

4) визначення термінів узгодження загальними зборами місцезоложення земельних ділянок, які громадяни можуть отримати в натурі у разі їх виходу з господарства;

5) врегулювання механізмів обміну майнових і земельних паїв;

6) своєчасне і повне інформування громадськості про права громадян на землю та порядок їх реалізації.

Завершивши паювання земель, ми повинні значно прискорити темпи реструктуризації сільськогосподарських підприємств, перш за все шляхом широкого запровадження орендних земельних і майнових відносин. Як впливає з матеріалів соціологічних досліджень, сільське населення, рідше захищаючи своє право власності на землю, в абсолютній більшості не виступає за ство-

рення сімейних товарних господарств на основі власних земельних часток (паїв). Про це свідчить, зокрема, і відсутність приросту селянських (фермерських) господарств у більшості регіонів. Селяни хочуть працювати спільно, у великих господарствах, і ми повинні створити для них умови.

Були визначені два погляди на проведення реструктуризації недержавних сільськогосподарських підприємств. Перший полягає в тому, щоб провести її протягом декількох місяців на основі стихійного виявлення побажань місцевого населення. Це неминуче призведе до некерованого подрібнення землекористування в товарному сільськогосподарському виробництві, втрати значної частини наявної виробничої інфраструктури.

Другий погляд – це належне обґрунтування на варіантній основі в кожному конкретному господарстві, що реструктуризується, оптимальних параметрів господарювання з урахуванням особливостей структури угідь, ландшафтних умов, розміщення населених пунктів, виробничих комплексів, працездатного населення тощо.

Поважаючи волю громадян щодо вільного вибору ними шляхів реалізації права власності на землю, членам цих господарств потрібно запропонувати вибір оптимальних варіантів майбутніх господарських структур, які стануть конкурентоздатними і високотоварними.

Так підходять до цього в Полтавській, Донецькій, Сумській та ряді інших областей.

Реструктуризація господарств, на нашу думку, не повинна призводити до суттєвого порушення організації сівозмін, диференційованого використання продуктивних угідь. У зв'язку з цим ми передбачаємо необхідність проведення в значних обсягах землевпорядних робіт стосовно організації території новостворених господарств, пристосування технології і організації землеробства до ринкових економічних умов з урахуванням екологічних вимог до використання земель.

Необхідно посилити увагу до використання земель запасу та резервного фонду, які створені в процесі земельної реформи і перебувають у державній власності.

Наприкінці 1998 року резервний фонд сільськогосподарських угідь становив у середньому 280 га на одне господарство. В цілому близько 3 млн га сільськогосподарських угідь є в Україні у резервному фонді, або близько 10 % площі земель роздержавлених підприємств, що зумовлює необхідність більш пильної уваги місцевих державних адміністрацій і сільськогосподарських органів до їх ефективного використання. На той момент ми були переконані в тому, що резерв-

ний фонд земель мав бути переданий громадянам у найближчий період часу відповідно до цільового призначення вказаного фонду.

Звернення громадян, особливо працівників соціальної сфери і пенсіонерів з їх числа, щодо надання їм земельних ділянок для ведення особистого підсобного господарства потрібно більш повно задовольнити.

Приблизно 21 млн громадян одержали у власність і користування 7,0 млн га сільськогосподарських угідь за роки реформування земельних відносин. Це еквівалентно загальній площі продуктивних земель, наприклад, у Бельгії, Голландії і Данії, якщо взяти разом. Більше половини загального обсягу сільськогосподарської продукції виробляється в особистих підсобних господарствах населення.

Останніми роками практично припинилось виконання робіт щодо охорони земельного фонду. Третина сільгоспугідь продовжує піддаватися дії ерозії. Так, у 1997 р. посіви сільськогосподарських культур були повністю змиті сильними дощами на площі 380 тис. га, в тому числі в Одеській області – 66,4 тис. га, Тернопільській – 44,1, Львівській – 36,7, Харківській – 36,4 тис. га. Це відбувається виключно через невиконання господарюючими суб'єктами заходів із боротьби з ерозією. Площі еродованих земель зростають з кожним роком.

Усе частіше стає елементом економічної безпеки держави питання охорони земельного фонду. Всі мають усвідомлювати, що запозичити можна будь-які фінансові та матеріальні ресурси, а землю нам ніхто не позичить. Тому необхідно самостійно вживати заходи для охорони земельного фонду.

Саме життя, розвиток економічних реформ ставлять нові, все більш складні завдання перед землепорядною службою країни.

Якщо до реформування в країні нараховувалося 85 тис. первинних землекористувачів, то натеper їх кількість перевищує 22 млн. Розпочинається процес широкого запровадження орендних земельних відносин. Суттєве ускладнення завдань щодо регулювання державою земельних відносин вимагає введення сучасної реєстраційної системи. Ефективна робота земельних органів держави має велике значення для забезпечення належного стягнення земельного податку, здійснення земельного обігу.

Висновки.

Багато проблем земельної реформи пов'язані з недосконалістю законодавчої бази. Спроба уряду привести положення Земельного кодексу у відповідність до норм Конституції України не знайшла підтримки у Верховній Раді. Ці положення стосувались

власності юридичних осіб на землю та формування комунальної власності на землю, а також застави землі, що на той час було вкрай необхідним привести у відповідність до конституційних положень.

Потрібно здійснити суцільну інвентаризацію територій населених пунктів та кадастрового землеустрою і визнати це одним з найбільш актуальних завдань на сучасному етапі земельної реформи.

Треба запровадити економічне стимулювання будівництва на землях, малоцінних для сільськогосподарського виробництва, порушених, перезволожений тощо.

Поняття «невикористання земельної ділянки, наданої для несільськогосподарських потреб», а також «використання землі не за цільовим призначенням» (пункти 7, 8 ст. 27 Земельного Кодексу України) визначити на законодавчому рівні, що значно підвищить ефективність використання міських територій і збереже наявні цінні продуктивні землі [13].

Роботи з автоматизації ведення державного земельного кадастру активізувати шляхом запровадження єдиної ідентифікаційної системи реєстрації земельних ділянок, для чого на законодавчому рівні вирішити фінансування матеріально-технічного забезпечення.

Список використаних джерел:

1. Добряк Д. С. До авторів і читачів журналу / Д. С. Добряк // Землеустрій і кадастр. – 2004. – № 1–2. – С. 3.
2. Новаковський Л. Я. Земельна реформа і землеустрій в Україні / Л. Я. Новаковський, А. М. Третяк, Д. С. Добряк. – Київ, 2001. – С. 151.
3. Михасюк І. Регулювання земельних відносин / І. Михасюк, Б. Косович. – Львів, 2002. – С. 261.
4. Новаковський Л. Я. Уроки земельного реформування / Л. Я. Новаковський, І. С. Будзилович. – К.: Урожай, 2002. – 125 с.
5. Саблук П. Т. Розвиток земельних відносин в Україні / П. Т. Саблук. – К.: ННЦ «Ін-т аграр. екон.», 2006. – 395 с.
6. Третяк А. М. Історія земельних відносин і землеустрою в Україні : навчальний посібник / А. М. Третяк. – К.: Аграр. наука, 2002. – 280 с.
7. Федоров М. М. Економічні проблеми земельних відносин у сільському господарстві / М. М. Федоров. – Київ, 1998. – 263 с.
8. Черевко Г. Земельні відносини як чинник ефективності використання землі / Г. Черевко, Г. Земляна // Аграрна економіка: земельні відносини і використання землі. – 2010. – Т. 3. – № 1–2. – С. 51–58.
9. Пресіч П. Формування механізмів державного регулювання земельних відносин в українській державі / П. Пресіч // Демократичне врядування. – 2015. v Вип. 15 [Електронний

ресурс]. – Режим доступу : http://nbuv.gov.ua/UJRN/DeVr_2015_15_20

10. Земельна реформа та земельні відносини в Україні : посібник для журналістів [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.myland.org.ua/index.php?id=381&lang=uk>.

11. Про форми державних актів на право власності на землю і право постійного користування землею : Постанова Верховної Ради України від 13 березня 1992 р. № 2201-ХІІ [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2201-12>.

12. Про затвердження Порядку державної реєстрації договорів оренди землі : Постанова Кабінету Міністрів України від 25 грудня 1998 р. № 2073 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2073-98-п>.

13. Земельний Кодекс України : Закон України від 18 грудня 1990 р. № 561-ХІІ [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/561-12/ed20020101>.

14. Конституція України : Закон України від 10 лютого 2011 р. № 254к/96-ВР. – К.: Алерта; ЦУЛ, 2011. – 96 с.

Статья посвящена проблеме осуществления земельной реформы в Украине и анализу этапов реформирования земельных отношений и создания территориальных условий для стабилизации и экономического развития агропромышленного комплекса. В статье проанализированы основные задачи земельной реформы, рассмотрены проблемы земельных отношений, от которых зависит эффективность функционирования экономики, рациональное использование земельных ресурсов. Определены основные подходы к решению проблем реформирования земельных отношений и их развитие. Рассмотрены результаты реформирования и некоторые недостатки в разгосударствлении земель. Освещены современные проблемы земельных отношений и пути их преодоления.

Ключевые слова: реформирование земельных отношений, земельная реформа, землевладение и землепользование, органы исполнительной власти, земельные отношения, реструктуризация сельскохозяйственных предприятий.

The article is devoted to the problems of providing the Land reform in Ukraine, to the analyses of different stages in its reformation and the creation of territorial community for stabilization and economic growth of agro-industrial complex. The main tasks of the Land reform, the problems of its implementation influencing the efficiency of economic growth and the proper use of land resources are analyzed in the article. The author points out different ways to solve the problems as to the right use of the Land reform and its development. It is considered the results of the reforming and some disadvantages during providing the deregulation of land plots. Modern problems of land relationship regulation and the ways to overcome them are highlighted in the article.

Key words: land relationship reformation, land reform, land ownership and land usage, executive branch, land relationship, restructuring of agricultural enterprises .