

ВСТУП	5
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО – МЕТОДОЛОГІЧНІ АСПЕКТИ РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЛІ І ЙОГО ІНФРАСТРУКТУРИ	7
1.1. Соціально-історичні передумови формування організованого земельного ринку	7
1.2. Теоретичні засади формування організованого земельного ринку та його інфраструктури.....	21
1.3. Оцінка законодавчо–методичного забезпечення ринку землі на регіональному рівні.....	42
1.4. Ринок нерухомості та його інфраструктура.....	53
1.5. Земельна рента та її форми.....	67
1.6. Особливості формування ціни на землю та її грошова оцінка.....	73
РОЗДІЛ 2. СУЧАСНИЙ СТАН РОЗВИТКУ ТА СТАНОВЛЕННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ І ЙОГО ІНФРАСТРУКТУРИ У КИЇВСЬКІЙ ОБЛАСТІ	79
2.1. Стан і тенденції розвитку ринку земель і його інфраструктури у Київській області.....	79
2.2. Районування регіональних ринків землі та їх типізація....	98
РОЗДІЛ 3. ОСНОВНІ НАПРЯМИ РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ І ФОРМУВАННЯ ЙОГО ІНФРАСТРУКТУРИ НА РЕГІОНАЛЬНОМУ РІВНІ	120
3.1. Основні напрями розвитку регіонального ринку земель і його інфраструктури.....	120
3.2. Модель регіональної інфраструктури ринку земель сільськогосподарського призначення.....	133

3.3.	Оптимізація землекористування при здійсненні цивільно правових угод з земельними ділянками.....	151
3.4.	Оцінка впливу купівельної спроможності населення та земледефіцитності, на рівень цін на землю, як одного із чинників впливу на попит і пропозицію.....	164
РОЗДІЛ 4.	ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ	170
	ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.....	170
4.1.	Юридична природа ринкового обігу земельних ділянок..	170
4.2.	Інституційно-функціональне забезпечення ринкового обігу прав на земельні ділянки.....	174
4.3.	Правочини із земельними ділянками.....	177
	ЗАГАЛЬНІ ВИСНОВКИ.....	194
	ДОДАТКИ.....	197
	СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	259

ВСТУП

В період здійснення земельної реформи на одному з перших місць по важливості вирішення стоять завдання організації ефективного використання і охорони земельних ресурсів.

Ринкові механізми в чистому вигляді навіть в розвинених країнах не забезпечують розв'язання стратегічних завдань організації раціонального землекористування, охорони земель, досягнення продовольчої і екологічної безпеки. В Україні, відповідно, необхідно реалізувати важливий принцип ефективного землекористування - органічне поєднання державної підтримки раціонального землекористування, охорони земель та ринкових механізмів саморегулювання. Система державного регулювання повинна включати, як мінімум такі напрями: правове забезпечення; фінансово-кредитну підтримку; інфраструктурне і кредитне забезпечення; страхування від надзвичайних подій; наукове забезпечення; організацію підготовки кадрів.

Виконання вказаних завдань повинно забезпечуватись як на рівні країни, так і в межах регіону наступними організаційними заходами: переходом до економічних методів управління земельними ресурсами; створенням і всебічним забезпеченням функціонування ринку землі та тісно пов'язаних з ним ринком нерухомого майна, ефективним захистом прав на землю, спрощенням здійснення операцій та угод з землею.

Необхідність запровадження повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення зумовлена реаліями сьогодення. Воно певною мірою підготовлене попередніми етапами здійснення земельної реформи. Легальний та регульований рух власності на землі сільськогосподарського призначення створить кращі можливості для аграрних товаровиробників для раціоналізації їх землекористування та кредитування. Земельний ринок посилить зацікавленість землевласників у примноженні продуктивної сили землі, що й було визначено кінцевою метою проведення земельної реформи.

До сьогодні ринок земель сільськогосподарського призначення стримується через мораторій на купівлю-продаж земельних часток (паїв), які використовуються для товарного сільськогосподарського виробництва. Після зняття мораторію, тобто запровадження повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення, необхідно вжити ряд заходів, які забезпечили б його прозорість, демократичність, функціонування в інтересах селянства та контроль як з боку держави, так і громадян.

Першочерговим серед цих заходів має бути створення інфраструктури ринку земель та запровадження пріоритетів купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Різні аспекти становлення та розвитку ринку земельних ділянок і його інфраструктури були досліджені в працях Ю.Д.Білика, І.К.Бистрякова, П.І.Гайдучього, В.П.Галушка, А.С.Даниленка, Д.С.Добряка, Л.Я.Новаковського, Б.Й.Пасхавера, П.Т.Саблука, А.Г.Тихонова, А.М.Третьяка, В.М.Трегобчука, М.М.Федорова, А.Д.Юрченка та інших.

Слід відзначити недостатню теоретичну обґрунтованість економічних важелів становлення ринку земель сільськогосподарського призначення та його інфраструктури. На сучасному етапі не створено інфраструктури ринку земель у сільській місцевості, як одного з основних елементів забезпечення прозорості та демократичності функціонування регульованого ринку земель сільськогосподарського призначення.

Саме тому існує нагальна необхідність розробки теоретико-методологічних засад побудови інфраструктури організованого ринку земель сільськогосподарського призначення.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНО-МЕТОДОЛОГІЧНІ АСПЕКТИ РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЛІ І ЙОГО ІНФРАСТРУКТУРИ

1.1. Соціально-історичні передумови формування організованого земельного ринку

За політичним устроєм Київська Русь належала до ранньофеодальних держав Європи. Процес утвердження феодальних відносин у Київській Русі майже збігався із загальноєвропейськими тенденціями, але й мав свої особливості. Східнослов'янське суспільство проминуло рабовласницький етап розвитку, феодалізм народжувався на основі первіснообщинного ладу. Виникнення великого землеволодіння не призвело до обезземелення селян, оскільки в межах державної території існувала значна кількість незаселеної та неосвоєної землі. Феодалізація на Русі проходила уповільненими темпами у порівнянні з Європою, де ще з античних часів було започатковано приватну власність.

За феодальних відносин земля була основним засобом виробництва. За доби Київської Русі (з IXст. по 30-ті роки XIIст.) у соціально-економічній сфері розпочинається процес становлення феодальних відносин – формується система приватного землеволодіння. Активно проходив процес утворення різних груп феодально залежних селян. Основними верствами цього населення були смерди, закупи, рядовичі, челядь, холопи.

Смердами в Київській Русі називали більшу частину селян, що мали приватне господарство, житло, земельні наділи, платили данину князю і були відносно вільними. Смерд визнавався повноправною юридичною особою. Хоча вартість його оцінювалась в 5 гривень, у той час коли за вбивство феодала платили 80.

Закупи – люди, які втратили власне господарство і змушені були йти в кабалу до феодала за купу (грошову позичку).

Рядовичі – це селяни, що уклали з феодалом ряд (договір), на підставі якого визнавали свою залежність від нього і тому працювали на феодала.

Челядь – особи, що втратили своє господарство. Це жителі феодального двору: слуги, кухарі, пралі тощо. Їх продавали, дарували, передавали у спадщину.

Холопи – населення, що перебувало у повній власності феодала.

Еволюція феодальних відносин призвела до того, що у XIV-XVI ст. починають зростати не тільки князівські феодальні землеволодіння, а й боярські. Наприкінці XIVст. в українських землях налічувалося лише кілька десятків великих феодальних латифундій, а в першій половині XIVст. крупними землевласниками було понад 100 магнатських родин та близько тисячі шляхтичів. Князівське і боярське землеволодіння охоронялося законодавством Київської держави. “Руською Правдою” було передбачено стягнення великих штрафів за розкрадання боярського хліба, підпалення току, знищення межового знаку. На Київщині та Подніпров’ї найбільшими землевласниками були – Ружинські, Заславські, Капусти, Немиричі.

Концентрація земель у руках магнатів зумовила широкомасштабний поступ феодалів на селянську общину, що розгорнувся в XIV-XVI ст. Внаслідок цього наступу в середині XVI ст. вільних общинних земель в Україні практично не лишилося.

З зростанням феодального землеволодіння феодальна залежність поступово переростала та юридично формувалася в кріпосну залежність. Суть кріпацтва полягала у прикріпленні селян до землі, запровадженні обов’язкових селянських робіт на пана, остаточному обмеженні громадських прав і свобод селянства.

Наприкінці XVII ст. характерними рисами соціально-економічного розвитку українських земель було обезземелення селянства, його закріпачення, становлення капіталістичного укладу в економіці, формування національного ринку. Ці процеси проходили в Україні з деякими особливостями. Особливість цих процесів у тому, що вони відбувались в