

УДК 349.412.4(045)

Т.В. Козлова

## АНАЛІЗ СУЧАСНИХ ПРОБЛЕМ І СТАНУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

Національний авіаційний університет  
просп. Космонавта Комарова, 1, Київ, Україна, 03680  
E-mail: t\_kozlova@ukr.net

*Досліджено проблеми сучасного стану земельних відносин та державної земельної політики в Україні. Визначено головні чинники, які призводять до гальмування земельної реформи. Запропоновано заходи, які необхідно впровадити на даному етапі реформування земельних відносин.*

**Ключові слова:** державна земельна політика; земельна реформа; земельні відносини; мораторій; оренда земель; право власності; ринок земель.

### Постановка проблеми

Земельні відносини – це суспільні відносини з приводу володіння, користування, розпорядження й управління землею на державному, регіональному, господарському та внутрігосподарському рівнях як об'єктом господарювання, так і засобом виробництва.

18 грудня 1990 р. була прийнята Постанова Верховної Ради УРСР «Про земельну реформу», відповідно до якої земельна реформа є складовою частиною економічної реформи, здійснюваної в Україні у зв'язку з переходом економіки держави до ринкових відносин.

Першим програмним документом реформування земельних відносин в Україні є Указ Президента України «Про основні напрями земельної реформи в Україні на 2001–2005 роки» № 372/2001 від 30.05.2001 р.

У результаті реформування держава втратила монопольне право власності на земельні ділянки (рис. 1).

За даними Міністерства аграрної політики і продовольства на грудень 2012 р. у державній власності перебувало всього 14,58 млн га земель (сільськогосподарських угідь – 7,7 млн га, у тому числі ріллі – 2,9 млн га), у приватній власності – усього 30,92 млн га (сільськогосподарських угідь – 30,55 млн га, у тому числі ріллі – 26,85 млн га).

Отже, в Україні пройдено найскладніший етап земельної реформи:

- проведено роздержавлення і приватизацію земель сільськогосподарського призначення;

- започатковано ринковий обіг земельних ділянок між землевласниками та землекористувачами, хоча він поки що не є повноцінним, оскільки існує заборона на відчуження земельних ділянок для ведення товарного господарства та земельних часток (паїв) за винятком успадкування та вилучення для суспільних потреб.

На сьогодні вже завершено два етапи земельної реформи та реалізується третій етап, спрямований на розвиток механізмів і можливостей втілення прав землевласників у цивільно-правовий обіг.

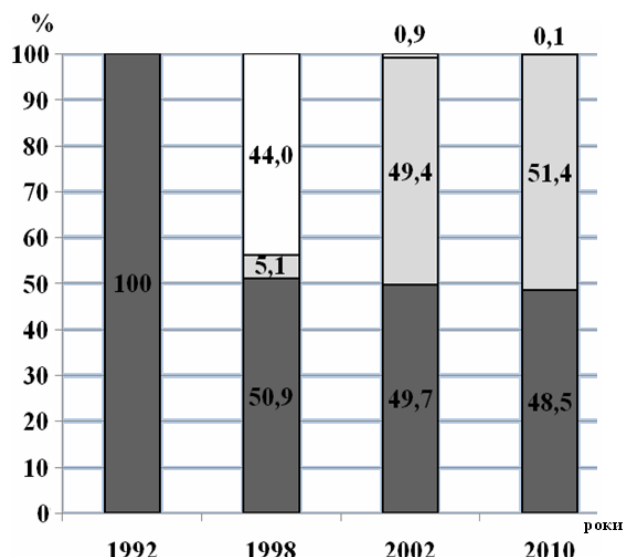


Рис. 1. Зміна структури земельного фонду України по формах власності, %:

- – колективна (згідно з державними актами);
- – приватна;
- – державна

Проте реформування земельних відносин не дало бажаних результатів, у галузі земельних відносин спостерігаються негативні тенденції.

### Аналіз досліджень і публікацій

З початку незалежності України проблеми втілення в життя основних засад земельної реформи, способи регулювання та удосконалення земельних відносин і очікувані результати вивчало багато вчених. На сучасному етапі розвитку земельних відносин особливої уваги заслуговують праці І. Бистрякова [3], Л. Грекова [11], Б. Данилишина [1], Д. Добряка [6], А. Мірошниченка

[11], Л. Новаковського [6], А. Третяка [6], А. Юрченка [10; 11], А. Мартина [5], Й. Дороша [4].

На законотворчому рівні з'ясуванню проблем розвитку земельних відносин в Україні, причин виникнення та шляхи їх розв'язання присвячено розпорядження Кабінету Міністрів України «Про схвалення Концепції Державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 р.» № 743-р від 17 червня 2009 р. та «План дій з проведення земельної реформи та створення прозорого ринку земель сільськогосподарського призначення» № 1072-р від 26 жовтня 2011 р.

Крім того, розроблено Проект розпорядження Кабінету Міністрів України «Про затвердження Державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року», відповідно до якого метою програми є визначення та реалізація основних напрямів державної політики, спрямованих на удосконалення земельних відносин та створення сприятливих умов для сталого розвитку землекористування міських і сільських територій, сприяння розв'язанню екологічних та соціальних проблем села, розвитку високоефективного конкурентоспроможного сільськогосподарського виробництва, збереження природних цінностей агроландшафтів.

Між тим, окремі питання залишаються ще недостатньо дослідженими та потребують подальшого вивчення, насамперед це стосується аналізу стану, умов і напрямів удосконалення земельних відносин, ринкового реформування земельних відносин на сучасному етапі.

**Мета** роботи – аналіз сучасних проблем формування ринкових земельних відносин в Україні та визначення найбільш актуальних тенденцій їх розвитку.

### **Сучасні проблеми розвитку земельних відносин**

Незавершеність земельної реформи та відсутність необхідного нормативно-правового забезпечення можна вважати головною проблемою формування ринкових земельних відносин в Україні. Виходячи з цього, важливим є визначення головних чинників, які призводять до її гальмування.

Найявні проблеми у сфері земельних відносин спричинені, насамперед, відсутністю зваженої державної земельної політики та механізму її реалізації, ефективної системи фінансово-економічного і землевпорядного механізму регулювання земельних відносин та землекористування,

парцеляцією земельних масивів і створенням великої кількості невеликих за площею та мало-ефективних сільських господарств, безсистемністю у вирішенні проблем, що виникають під час проведення земельної реформи в Україні поряд із реформуванням відносин власності на майно, запровадженням нових організаційно-правових форм господарювання, ігноруванням проблеми комплексного підходу до розвитку сільських територій у процесі проведення земельної реформи.

Незважаючи на значний обсяг прийнятих законів та підзаконних актів у галузі реформування земельних відносин, органи, що уповноважені проводити земельну реформу (особливо на місцевому рівні), зіткнулися з такими основними труднощами:

- ряд законодавчих актів суперечливі, що ускладнює їх реалізацію, а відповідно і проведення земельної реформи;

- перерозподіл земель, надання та закріплення їх у власність та користування потребують значних обсягів робіт і значною мірою залежать від обсягів фінансування.

Держземагентство спрямувало свої зусилля на видачу державних актів колишнім членам колгоспів – власникам сертифікатів на право на земельний пай (на початок 2013 р. 6,60 млн громадян із 6,92 млн, які отримали право на земельний пай, оформлено державний акт на право власності на земельну ділянку, що становить 96,7% загальної кількості тих, хто отримав сертифікати, з них видано 6,41 млн державних актів). Ця робота майже завершена, однак реєстр прав, здатний обслуговувати земельний ринок, тільки почав формуватися.

У кризовому стані перебувають сільські території. Після приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій право на отримання земельної частки (паю) набули 6,92 млн осіб, що становить 46,4% від кількості сільського населення і лише 14,8% від загальної кількості населення України. При цьому спостерігаються значні диспропорції, зумовлені регіональними особливостями організації сільськогосподарського виробництва. Передумовою ефективного розвитку сільського господарства є гарантування суб'єктам господарювання захисту прав власності на землю, майно та результати їх праці. Практика світового господарювання безперечно доводить, що приватна власність на землю у будь-якій країні стимулює її

економічне зростання завдяки більш ефективно-му використанню земельних ресурсів. У свою чергу, ефективність ринкової системи визначається тим, наскільки повно реалізується право власності, включаючи можливість купівлі/продажу об'єкта відносин власності.

На сучасному етапі в Україні не створено правового поля становлення та регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення. Мораторій на продаж сільськогосподарських земель продовжено, при тому, що наразі є 9 способів його обійти. Відсутність ринку земель, нерозвинений ринок оренди земель сільськогосподарського призначення, висока ризикованість трансакцій із нерухомістю не сприяють активному оформленню прав на землю та її інвентаризацію.

Єдиним реально діючим сегментом ринку земель сільськогосподарського призначення є оренда земель. Приблизно половина усіх договорів оренди землі укладаються терміном до п'яти років, що не відповідає технологічним вимогам ротації сівозмін, не стимулює орендаря до інвестування проектів охорони земель і відтворення родючості ґрунтів та призводить до ризику виснаження найближчим часом значної частини найбільш родючих земель, переданих в оренду на короткі та середні терміни. За даними Держземагентства останнім часом можна спостерігати певні позитивні зрушення: кількість договорів оренди від 6 років збільшується, тоді як кількість договорів оренди до 5 років зменшується (табл. 1).

Таблиця 1. Кількість договорів оренди за терміном чинності, %

Термін дії договору, років	01.01.2009	01.01.2011	01.07.2012
> 10	10,2	11,4	13,3
6–10	29	33,9	40,1
4–5	50,3	46,2	41,5
1–3	10,5	8,5	5,1

Тільки в останні роки розпочалось відновлення землевпорядних робіт із прогнозування і планування використання й охорони земель, розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь.

Стратегічне планування розвитку земельних відносин не проводиться, унаслідок чого державна земельна політика зводиться до чергових заходів, які не спрямовуються на позитивні кінцеві соціально-економічні результати.

Головні недоліки і проблеми державної земельної політики в Україні можна виявити шляхом порівняння вимог до належного державного управління Продовольчої і сільськогосподарської організації ООН (ФАО, Food and Agriculture Organization of the United Nations, FAO) [10; 11] із сучасним станом державної земельної політики в Україні (табл. 2).

Фактично жодна рекомендована ФАО вимога у практиці української державної політики не втілена повною мірою.

Державна земельна політика України наразі не відповідає сповна європейським і світовим критеріям та вимогам ефективного управління земельними ресурсами. Отже, створення сучасної системи державного управління земельними ресурсами – основне завдання, вирішення якого дозволить створити чіткий механізм регулювання земельних відносин.

З огляду на висвітлені проблеми є очікуваною оцінка громадянами державної земельної політики за даними Українського центру економічних і політичних досліджень імені О. Разумкова:

- негативну оцінку висловили 34,8% опитаних;
- позитивну оцінку лише 5,5%;
- 27,7% опитаних нічого не знають про державну земельну політику;
- категоричніше до земельної політики ставляться жителі сіл, де негативну оцінку висловили 40,5%;
- майже половина (48,7%) громадян (у т.ч. 53,5% – жителів села) вважають, що внаслідок проведення аграрної реформи матеріальне становище мешканців села погіршилося;
- лише 3,2% опитаних вважають себе добре ознайомленими з нормами чинного земельного законодавства;
- 41,4% – ознайомлені частково;
- 51,8% – зовсім не ознайомлені.

За даними експерта Земельної спілки України М. Кобеця [12] загалом ринкова активність населення за період 2001–2011 рр. зменшилась у 7 разів (рис. 2).

Таблиця 2. Порівняння вимог ФАО ООН із сучасним станом державної земельної політики в Україні

Належне державне управління	Сучасна державна земельна політика в Україні
Земельне законодавство є системним та чітко пов'язане із законодавчими актами в інших сферах життєдіяльності суспільства та держави	Законодавство України у сфері земельних відносин не є повним, цілісним і має ряд суперечностей. Окремі складові процесів землеволодіння та землекористування недостатньо врегульовані на законодавчому рівні
Виборні органи всіх рівнів є ефективною ланкою системи державної політики	Ефективність органів місцевого самоврядування є низькою через нерациональний розподіл функцій і повноважень між ними та державними адміністраціями, а також через брак ресурсних можливостей
Система формування та реалізації державної земельної політики є ефективно вбудованою в загальнодержавну систему державного управління	Державні та регіональні програми і плани діяльності у сферах промисловості, енергетики містобудування тощо не завжди узгоджуються з планами земельної реформи, нормами землекористування та екологічними нормативами. Дисбаланси земельного фонду поглиблюються через відсутність комплексної програми дій і брак бюджетного забезпечення. Прихід до влади нових політичних сил призводить до зміни не лише політичного керівництва на рівні міністерств і відомств, а й управлінців і фахівців в усій владній вертикалі
Система інформаційного забезпечення є повною, цілісною, деталізованою, доступною і зручною	Елементи кадастрової і реєстраційної систем розроблені, відповідають міжнародним нормам і практичним потребам, але дотепер не впроваджені повністю
Органи управління земельними ресурсами охоплені ефективними і прозорими системами контролю та аудиту	Контроль над земельними ресурсами та землекористуванням зосереджено в самих органах управління. Державний контроль спрямовано переважно на реагування на зловживання у сфері землекористування, але не на запобігання їм і не на коригування державної земельної політики

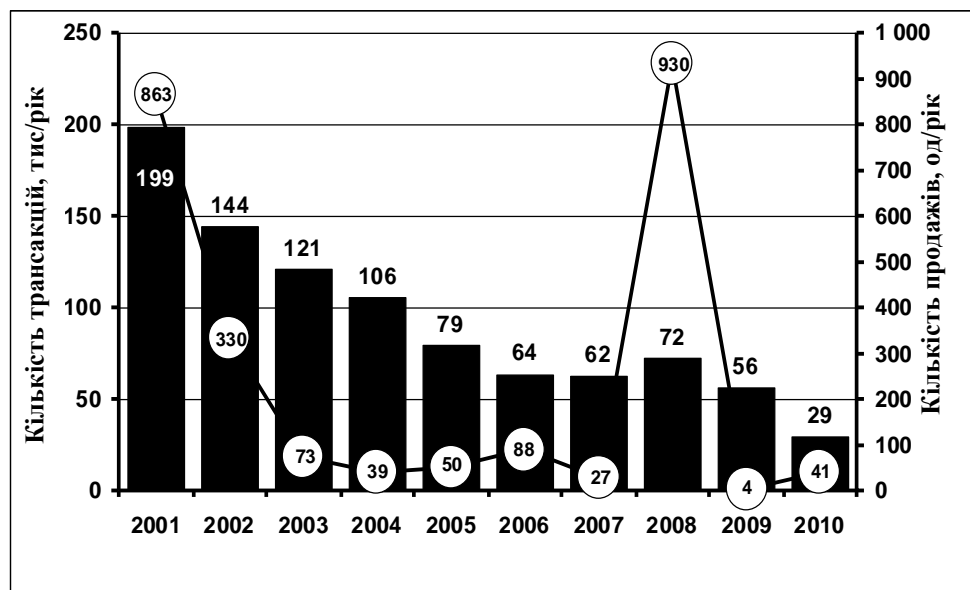


Рис. 2. Загальна кількість трансакцій та кількість продажів земельних часток (паїв) за роками:

- – кількість трансакцій;
- – кількість продажів

Таким чином, можна сформулювати такі проблеми земельних відносин:

- незавершеність економічних та правових відносин власності;
- відсутність необхідного нормативно-правового забезпечення для формування ринкових земельних відносин;
- недосконалість існуючого земельного законодавства;
- мораторій на купівлю/продаж сільськогосподарських угідь;
- парцеляція сільськогосподарських угідь унаслідок паювання;
- політизація державного управління земельними ресурсами;
- корупція в земельних відносинах;
- стрімкий розвиток тіньового ринку земель;
- загострення ризику капіталовкладень у землю через нестабільність державної земельної політики;
- невикористання економічних стимулів і санкцій як економічних важелів управління землекористуванням;
- повна економічна залежність селян-орендодавців від власників сучасних агроструктур;
- висока сільськогосподарська освоєність території (частка земель у природному стані становить близько 8% від загальної площі країни);
- низька ефективність використання земель, надмірна розораність угідь;
- невиконання робіт із захисту ґрунтів і відсутність комплексних заходів з охорони земель;
- правова невизначеність регулювання землекористування;
- ігнорування системного моніторингу соціально-економічних, екологічних, демографічних результатів реформування земельних відносин і землекористування.

Заходи, які необхідно впровадити на даному етапі реформування земельних відносин:

- продовжити удосконалення існуючого та запровадження розробленого нормативно-правового забезпечення для формування ринкових земельних відносин, яке б відповідало стандартам і критеріям ефективного управління земельними ресурсами країн ЄС;
- установити жорстке регулювання державою земельних відносин, що повинно звести правопорушення до мінімуму;

- установити певний обсяг земель сільськогосподарського призначення у державному земельному фонді для гарантування продовольчої безпеки країни;

- для формування і функціонування ринку земель прийнято Закон України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення», який має стати головним кроком на шляху визначення організаційно-правового механізму запровадження регульованого ринкового обороту земель сільськогосподарського призначення, підвищення ліквідності землі як економічного активу;

- інформувати сільське населення про сучасне земельне законодавство;

- розробити систему санкцій і стимулів щодо необхідності консолідації сільськогосподарських угідь та недопущення погіршення їх природного стану;

- запровадити економічне стимулювання раціонального використання й охорони земель;

- контролювати збереження цільового призначення сільськогосподарських земель;

- стимулювати викуп деградованих і малопродуктивних земель сільськогосподарського призначення під заліснення, для садівництва, дачного будівництва, рекреаційних потреб чи іншого несільськогосподарського використання;

- увести прогресивний податок на землю, що не обробляється;

- здійснювати продаж державних земель сільськогосподарського призначення з обов'язковою попередньою довгостроковою орендою (випробувальний термін);

- запровадити переважне право на придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення приватної власності у разі їх продажу, що дозволить створити потужний регуляторний інструмент для подолання парцеляції земель як найбільш негативного наслідку реформування земельних відносин.

### Висновки

При реформуванні земельних відносин та швидких темпах перерозподілу форм власності на землю і нераціональному використанні земельних ресурсів за останні роки земельні відносини неможливо розглядати ізольовано від комплексу пов'язаних з ними соціальних, економічних, екологічних і правових проблем. Серед громадян України немає однозначної підтримки державної земельної політики, що певною мірою зумовлено суперечливістю процесів, які відбуваються в цій сфері.

Для удосконалення земельних відносин та подальшого розвитку земельної реформи особливу увагу слід приділити вирішенню проблем формування ринкового обігу прав на землю сільськогосподарського призначення. Ринкові земельні відносини мають будуватися на сучасній організаційно-правовій базі.

Наведені заходи, які необхідно запровадити на даному етапі реформування земельних відносин, забезпечать адаптований до сучасних вимог їх розвиток з урахуванням трансформації землекористування та мінімізації негативних наслідків екологічного характеру.

### Література

1. Данилишин Б. Земельні відносини як чинник розвитку / Б. Данилишин // Урядовий кур'єр. – 2006. – № 91. – С. 6.
2. Державна земельна політика в Україні: стан і стратегія розвитку (Аналітичні матеріали) // Національна безпека і оборона. – 2009. – № 3. – С. 2–17.
3. Деякі інституціональні аспекти земельних відносин в Україні: стан та напрямки вдосконалення / І.К. Бистряков, О.С. Новоторов, Т.С. Ніколаєнко, О.О. Кучер, В.М. Будзяк. – К., 2002. – 134 с.
4. Дорош Й.М. Прогнозування розвитку земельних відносин залежно від зміни структури регіонального землекористування / Й.М. Дорош // Ефективна економіка. [Електронне наукове фахове видання]. – Дніпропетровськ, 2011. – Режим доступу: <http://economy.nayka.com.ua/index.php?operation=1&iid=817>.
5. Мартин А.Г. Перспективи розвитку земельних відносин в Україні у пореформений період / А.Г. Мартин. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zsu.org.ua/index.php/andrij-martin/93-2011-06-24-14-13-52>.
6. Новаковський Л.Я. Земельна реформа і землеустрій в Україні / Л.Я. Новаковський, А.М. Третяк, Д.С. Добряк. – К.: ІЗУ УААН, 2001. – 138 с.
7. Новаковський Л.Я. Шляхи удосконалення законодавчого забезпечення регулювання земельних відносин / Л.Я. Новаковський // Землепорядний вісник. – 2009. – № 4. – С. 20–24.
8. Продовольственная и сельскохозяйственная организация ООН «Добросовестное руководство в системе землепользования и управления земельными ресурсами» [Електронний ресурс]: Исследование ФАО по вопросам землеустройства. – Рим, 2008. – Вып. 9. – 57 с. – Режим доступу: <http://www.fao.org/docrep/010/a1179r/a1179r00.HTM>.
9. Третяк А. Основні напрями змін та удосконалення державної земельної політики в Україні / А. Третяк // Національна безпека і оборона. – 2009. – № 3. – С. 58–63.
10. Юрченко А.Д. Концептуальні засади організаційно-правового забезпечення завершення земельної реформи в Україні / А.Д. Юрченко // Земельні

ресурси України в контексті реформування земельних відносин: сьогодні та майбутнє: матеріали Міжнар. наук.-практ. конф., 10 черв. 2011 р. – К.: Урожай, 2011. – С. 70–75.

11. Юрченко А.Д. Сучасна земельна політика України / А.Д. Юрченко, Л.Д. Греков, А.М. Мірошниченко, А.В. Кузьмін. – К.: Інтертехнологія, 2009. – 260 с.

12. Презентація доповіді експерта Асоціації «Земельна спілка України» М. Кобеця «Становлення ринку сільськогосподарських земель в Україні: зміни, тенденції та світовий досвід», 2011. – Режим доступу: <https://www.google.com.ua/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&ved=0CDAQFjAA&url=http%3A%2F%2Fkharkivoda.gov.ua%2Fdocuments%2F5439%2F414.ppt&ei=eS56UbuTF8XGPMC7gdgH&usq=A FQjCNER5tn0JzEHk-xpSinUhuRHNTxN3w&bvm=bv.45645796.d.ZWU>

### References

1. Danilishin, B. 2006. *Land relations as a factor of development*. Uriadovyi Kurier. N 91: 6 (in Ukrainian).
2. *National Land Policy in Ukraine: Current State and Development Strategy (Analyst)*. 2009. National Security and Defence. N 3: 2–17 (in Ukrainian).
3. Bistryakov, I.K.; Novotorov, O.S.; Nikolayenko, T.S.; Kucher, O.O.; Budzyak, V. 2002. *Some institutional aspects of land relations in Ukraine: improvement status and areas*. Kyiv, 2002. 134 p. (in Ukrainian).
4. Dorosh, J.M. 2011. *Prediction of land relations based on changes in the structure of regional land use*. Efficient economy [Online scientific editions]. Dnepropetrovsk. Available from Internet: <<http://economy.nayka.com.ua/index.php?operation=1&iid=817>> (in Ukrainian).
5. Martin, A.G. *Prospects for the development of land relations in Ukraine in the post-reform period* [Online resource]. Available from Internet: <<http://zsu.org.ua/index.php/andrij-martin/93-2011-06-24-14-13-52>> (in Ukrainian).
6. Novakovsky, L.Y.; Tretiak, A.M.; Dob-ryak, D.S. 2001. *Land reform and land management in Ukraine*. Kyiv, 2001. 138 p (in Ukrainian).
7. Novakovsky, L.Y. 2009. *Ways of improvement of the legal regulation of land relations*. Journal of Land Surveying. N 4: 20–24 (in Ukrainian).
8. *The Food and Agriculture Organization of the United Nations "Good governance in land use and land management"* [Online resource]: FAO research on land tenure. Rome, 2008. Issue. 9. 57 p. Available from Internet: <<http://www.fao.org/docrep/010/a1179r/a1179r00.HTM>> (in Russian).
9. Tretiak, A. 2009. *Main directions of change and improvement of the state's land policy in Ukraine*. National Security and Defence. N 3: 58–63 (in Ukrainian).
10. Yurchenko, A.D. 2011. *Conceptual foundations of organizational and legal support completion of land*

reform in Ukraine. Land Resources in Ukraine in the context of land reform: Present and Future: Proceedings Internat. scientific and practical. conf., Jun 10. 2011. Kyiv, Vintage: 70–75 (in Ukrainian).

11. Yurchenko, A.D.; Greeks, L.; Miroshni-chenko, A.M.; Kuzmin, A.V. 2009. *The current land policy in Ukraine*. Kyiv, Intertekhnologiia. 260 p (in Ukrainian).

12. Presentation of the report of the expert of the Association “Land Union of Ukraine” M. Kobets

“Formation of agricultural land market in Ukraine: changes, trends and international experience”, 2011. Available from Internet: <<https://www.google.com.ua/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&ved=0CDAQFjAA&url=http%3A%2F%2Fkharivoda.gov.ua%2Fdocuments%2F5439%2F414.ppt&ei=eS56UbuTF8XGPMC7gdgH&usg=AFQjCNER5tn0JzEHkxpSinUhuRHNTxN3w&bvm=bv.45645796,d.ZWU>> (in Ukrainian).

Стаття надійшла до редакції 29.05.2013.

**Козлова Тетяна Володимирівна.** Кандидат технічних наук. Доцент.

Кафедра землевпорядних технологій, Національний авіаційний університет, Київ, Україна.

Освіта: Київський інститут інженерів цивільної авіації, Київ, Україна (1985).

Напрям наукової діяльності: дослідження та аналіз закономірностей розвитку земельних відносин в умовах їх реформування.

Кількість публікацій: 70.

E-mail: t\_kozlova@ukr.net

#### **T. Kozlova. Analysis of modern problems and state of land relations**

National Aviation University, Kosmonavta Komarova avenue, 1, Kyiv, Ukraine, 03680

E-mail: t\_kozlova@ukr.net

Problems of the current situation of land relations and public land policy in Ukraine are investigated. Key factors that cause inhibition of land reform are identified. It was noted that public land policy today does not correspond to the full European and world standards and requirements of effective land management, so creating modern public land management is the main task, which will create a clear mechanism for land relations regulation. It was found that land issues can not be seen in isolation from the complex related to social, economic, environmental and legal issues. The measures to be implemented at this stage of land reform are proposed.

**Keywords:** land market; land reform; land relations; lease of land ownership; moratorium; public land policy.

**Kozlova Tetyana.** Candidate of Engineering. Associate Professor.

Department of Land Surveying Technologies, National Aviation University, Kyiv, Ukraine.

Education: Kyiv Institute of Civil Aviation Engineers, Kyiv, Ukraine (1985).

Research area: research and analysis of principles of land relations in their reformation stage.

Publications: 70.

E-mail: t\_kozlova@ukr.net

#### **Т.В. Козлова. Анализ современных проблем и состояния земельных отношений**

Национальный авиационный университет, просп. Космонавта Комарова, 1, Киев, Украина, 03058

E-mail: t\_kozlova@ukr.net

Исследованы проблемы современного состояния земельных отношений и государственной земельной политики на Украине. Определены главные факторы, вызывающие торможение земельной реформы. Отмечено, что государственная земельная политика в настоящее время не соответствует в полной мере европейским и мировым критериям и требованиям эффективного управления земельными ресурсами. Показано, что создание современной системы государственного управления земельными ресурсами – основная задача, решение которой позволит выработать четкий механизм регулирования земельных отношений. Установлено, что земельные отношения невозможно рассматривать изолированно от комплекса связанных с ними социальных, экономических, экологических и правовых проблем. Предложены мероприятия, которые необходимо внедрить на данном этапе реформирования земельных отношений.

**Ключевые слова:** аренда земель; государственная земельная политика; земельные отношения; земельная реформа; мораторий; право собственности; рынок земель.

**Козлова Татьяна Владимировна.** Кандидат технических наук. Доцент.

Кафедра землеустроительных технологий, Национальный авиационный университет, Киев, Украина.

Образование: Киевский институт инженеров гражданской авиации, Киев, Украина (1985).

Направление научной деятельности: исследование и анализ закономерностей развития земельных отношений в условиях их реформирования.

Количество публикаций: 70.

E-mail: t\_kozlova@ukr.net