

ЩОРІЧНИЙ ВСЕУКРАЇНСЬКИЙ КОНКУРС
«КРАЩИЙ ДЕРЖАВНИЙ СЛУЖБОВЕЦЬ»

Творча робота учасника третього туру
щорічного Всеукраїнського конкурсу
«Кращий державний службовець»
на тему:

«ЗЕМЕЛЬНА РЕФОРМА В УКРАЇНІ:
ПРОБЛЕМИ РЕАЛІЗАЦІЇ ТА ШЛЯХИ ЇХ ВИРІШЕННЯ»

Євтушенко Ольга Андріївна
прізвище, ім'я, по батькові учасника

Управління агропромислового розвитку
Прилуцької районної державної
адміністрації Чернігівської області
місце роботи

Заступник начальника управління –
начальник відділу врегулювання
відносин власності та інженерно-
технічного забезпечення
посада

18 серпня 2017 р.
дата виконання

підпис учасника

ЗМІСТ

	стор.
ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ I. ЗЕМЕЛЬНА РЕФОРМА В УКРАЇНІ: ІСТОРІЯ ПРОВЕДЕННЯ І СЬОГОДЕННЯ	
1.1. Особливості та етапи земельної реформи.....	4
1.2. Сучасний стан використання та охорони земель сільськогосподарського призначення	5
РОЗДІЛ II. ЗЕМЕЛЬНА РЕФОРМА КРАЇН – ЧЛЕНІВ ЄС	
2.1. Земельна реформа нових країн - членів ЄС на прикладі Румунії.....	7
2.2. Земельна реформа старих країн - членів ЄС: досвід Нідерландів.....	8
РОЗДІЛ III. ПРОБЛЕМИ РЕАЛІЗАЦІЇ ТА ШЛЯХИ ВИРІШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ В УКРАЇНІ	
3.1. Міфи про земельну реформу	10
3.2. Поетапне завершення земельної реформи	11
ВИСНОВКИ	13
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	14
ДОДАТОК.....	16

ВСТУП

Земельна реформа — комплекс правових, економічних, технічних і організаційних заходів, спрямованих на забезпечення удосконалення земельних відносин, перехід до нового земельного ладу, що відповідає характеру регульованої соціально-орієнтованої ринкової економіки країни.

В Україні дана реформа розпочалася з прийняттям 18 грудня 1990 року Постанови Верховної Ради України «Про земельну реформу», за якої з 15 березня 1991 року всі землі, що були виключно державною власністю, було оголошено об'єктом земельної реформи.

Трансформації у сфері земельних відносин тривають уже понад 26 років (це один із найдовших термінів реформування ринку землі у світі), але, на жаль, досі багато проблем так і залишилися невирішеними, а реформа не завершеною.

Земельна реформа є однією з найважливіших у програмі економічних перетворень в Україні, тому її завершення це важлива і невідкладна справа.

Мета дослідження: Спираючись на аналіз сучасного стану, тенденцій і перспектив земельної реформи в Україні, визначити основні проблеми та перспективи становлення і розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення.

Завдання: проаналізувати особливості проведення земельної реформи в країнах регіону, виявити основні наслідки та проблеми реформування земельних відносин в Україні, запропонувати дієві шляхи завершення земельної реформи.

РОЗДІЛ І.

ЗЕМЕЛЬНА РЕФОРМА В УКРАЇНІ: ІСТОРІЯ ПРОВЕДЕННЯ І СЬОГОДЕННЯ

1.1. Особливості та етапи земельної реформи

Нинішня земельна реформа в Україні спрямована на втілення в життя гасла «Земля належить тим, хто на ній працює».

Україна має значний земельно-ресурсний потенціал. Метою земельної реформи є реформування існуючих земельних відносин на основі вільного вибору форм і методів господарювання, високоефективного та екологічно безпечного використання сільськогосподарських угідь, охорони й відтворення родючості ґрунтів, вирішення на цій основі продовольчої проблеми і створення конкурентоздатного агропромислового комплексу.

У законодавчому забезпеченні здійснення земельної реформи в Україні за роки незалежності можна визначити 6 основних етапів. На кожному етапі приймалися законодавчі та нормативно-правові акти, спрямовані на юридичне забезпечення зміни суті і характеру відносин власності на землю як основу національного суверенітету і територіальної цілісності держави і об'єкт права власності народу України, реформування суспільних відносин у сфері використання і охорони земель, створення гарантій захисту прав на землю громадян і юридичних осіб, визначення основних функцій державного управління земельним фондом України. Особливості та етапи земельної реформи в Україні наведені у Додатку.

Детальний розгляд етапів реалізації земельної реформи в Україні дозволяє виділити такі основні їх завдання: 1-й етап – розпочати земельну реформу; 2-й етап – визначити форми власності на землю; 3-й етап – розвиток різних організаційно-правових форм господарювання; 4-й етап – реалізація права власності на землю; 5-й етап – створити систему управління земельними ресурсами та охороною ґрунтів; шостий етап – забезпечення функціонування

повноцінного ринку землі.

1.2. Сучасний стан використання та охорони земель сільськогосподарського призначення

Станом на 1 січня 2017 року земельний фонд України становить 60,3 млн. гектарів, або близько 6 відсотків території Європи. Показник площі сільськогосподарських угідь у розрахунку на одну особу є найвищим серед європейських країн і становить 0,9 гектара, у тому числі 0,7 гектара ріллі (середній показник європейських країн - 0,44 і 0,25 гектара відповідно).

У цілому площа сільськогосподарських земель становить 42,7 млн. гектарів, або 70 відсотків площі усієї території країни, а площа ріллі - 32,5 млн. гектарів, або 78,4 відсотка усіх сільськогосподарських угідь. Площа чорноземів в Україні становить від 15,6 млн. до 17,4 млн. гектарів, або близько 8 відсотків світових запасів.

Водночас у структурі земельних ресурсів країни та землекористуванні спостерігаються значні диспропорції, поглиблення яких може становити загрозу навколишньому природному середовищу та життєвому середовищу, а також ефективності господарської діяльності, стійкому розвитку національної економіки в цілому.

Існують також проблеми в земельних відносинах, реформування яких започатковане у 1991 році і не завершене, не досягнуто основної мети земельної реформи - передачі землі ефективному власнику та запровадження еколого-економічної моделі господарювання.

За відсутності заборони щодо вільного обігу земель сільськогосподарського призначення на сьогодні не здійснюються заходи з консолідації земель, а процеси урбанізації призводять до подальшого подрібнення земельних ділянок та необґрунтованої зміни їх цільового призначення.

На сьогодні майже 1,4 млн. гектарів розпайованих земельних ділянок не використовуються. Близько 1 млн. осіб не обробляють і не здають земельні ділянки в оренду. Як наслідок, не використовуються земельні частки (паї) загальною площею 4,8 млн. гектарів, або близько 12 відсотків загальної площі сільськогосподарських угідь.

З огляду на обмежені матеріальні ресурси у власників земельних часток (паїв), а також неможливість їх продажу практично єдиним способом існування дрібних власників на селі залишається передача земельних ділянок в оренду. Цією ситуацією користуються орендарі, визначаючи умови та занижену вартість орендної плати. Середній розмір орендної плати в Україні за 2016 рік становить 1093 гривні за 1 гектар.

Концентрація земель сільськогосподарського призначення в орендарів призводить до виснаження значної частини найбільш родючих земель, переданих в оренду. Так, за останні 20 років у середньому по Україні вміст гумусу зменшився на 0,22 відсотка в абсолютних величинах, що є значним відхиленням, оскільки для його збільшення в ґрунті на 0,1 відсотка в природних умовах необхідно 25-30 років.

До зниження родючості ґрунтів призводить також порушення сівозміни. Зокрема, соняшник у деяких областях займає площу понад 30 відсотків орних земель. При цьому в більшості випадків культура повертається на попереднє поле через три роки, а рекомендовано через шість - сім років. Порушення вимог щодо сівозміни, крім підвищення рівня забур'яненості та розвитку захворювань культур, призводить до ґрунтоперевтоми.

Під час передачі земельних ділянок в оренду на довгостроковий період втрачаються будь-які можливості здійснення контролю за недобросовісними орендарями, що призводить до втрати цінності вітчизняних чорноземів.

РОЗДІЛ II.

ЗЕМЕЛЬНА РЕФОРМА КРАЇН – ЧЛЕНІВ ЄС

2.1. Земельна реформа нових країн - членів ЄС на прикладі Румунії

У Румунії площа сільськогосподарських угідь складає 14,7 млн. гектарів, з яких 64% - орні землі. Майже половина населення країни (46%) мешкає у селах.

У процесі реформи було ліквідовано близько 3,7 тисяч колгоспів і повернуто колишнім землевласникам землі, які були відібрані в них під час колективізації. Частина земель і досі залишаються власністю держави.

Громадяни ЄС мають право купувати сільськогосподарську землю Румунії за умови, що ця земля буде використовуватися за призначенням. Фізичні особи мають право на придбання сільгоспугідь площею до 100 га. Покупці повинні мати знання або досвід роботи в сфері сільського господарювання. Ціни встановлюються ринком. Земельний податок становить 2% від ціни угоди, а податок на продаж землі — 2-3% від ціни угоди. Також встановлено переважне право на придбання землі для співвласників, орендарів, власників сусідніх ділянок та держави. Кожна земельна угода повинна бути опублікована та зареєстрована в місцевих або центральних структурах Міністерства сільського господарства та розвитку сільських районів.

Реформа ринку землі в Румунії є досить успішним прикладом серед країн Центральної та Східної Європи. Порівняно з сусідніми країнами, лібералізація ринку землі була проведена більш швидкими темпами. І хоча, після вступу до ЄС, Румунія також проходила через трансформаційний період 7 років, у цей період зберігалось обмеження щодо доступу іноземців до ринку землі. Іноземні компанії володіють приблизно 900 тисяч гектарів сільськогосподарських земель, що складає 11% від загальної площі орних земель. При цьому, Румунія має найбільшу частку іноземних власників сільськогосподарських земель в Європі.

Але при цьому, структура сільського господарства поляризована - великі та середні фермерські господарства становлять близько 7% домогосподарств, яким належить близько 70% сільськогосподарських угідь, 93% сільськогосподарських земель припадає на домогосподарства менше 5 га. Денаціоналізація сільськогосподарських земель і відкриття ринку землі практично завершені, 94% земель знаходяться у приватній власності.

Відкриття ринку земель стало причиною стрімкого зростання середніх цін на сільськогосподарські землі. А в Румунії мало місце найбільше зростання цін у перехідний період. Середня ціна 1 га сільськогосподарських земель становить 6,150 тис. доларів. Абсолютно в усіх країнах-членах ЄС після реформи ринку спостерігалось зростання цін на сільськогосподарської землю. Загалом, досвід нових країн-членів ЄС є дуже корисним та релевантним для України. Адже у 1990-х роках вони опинилися в умовах, подібних до українських, але вибрали швидший та радикальніший метод розвитку ринку землі.

2.2. Земельна реформа старих країн - членів ЄС - досвід Нідерландів

Загальна площа сільськогосподарських угідь у Нідерландах складає 1,8 млн. гектарів, що становить 54,9% земельного фонду країни. Лише десята частина населення (10,1%) проживає у сільській місцевості.

Передумовами реформи в країні стали вікова історія розвитку високопродуктивного сільського господарства, перехід до нової економічної та політичної системи та недостатній захист прав власності на землю.

Після Другої світової війни в Нідерландах держава почала сильно втручатися в економіку та, зокрема, розвиток ринку сільськогосподарської землі. В цей час було засновано Фонд управління земельними ресурсами та Фонд сільськогосподарського кредитування.

На даний час жодних обмежень щодо права власності на землю та площ земельних ділянок для іноземних фізичних та юридичних осіб в країні не встановлено. Ціни повністю встановлюються ринком. Податок на придбання

сплачується покупцем у розмірі 6% від ціни угоди. Але покупець може бути звільнений від сплати податку у разі взяття зобов'язання на використання ділянки лише для сільськогосподарських цілей терміном щонайменше на 10 років. Додатково сплачується нотаріальна плата. Мінімальна та максимальна ціна оренди землі встановлюється регіональними органами влади. Дозволяється лише незначне коливання у орендній платі кожного року. Мінімальний термін оренди земельної ділянки — 6 років, а фермерського господарства — 12 років. Орендар має переважне право на купівлю земельної ділянки у разі її виставлення на продаж.

Ринок землі у Нідерландах є успішним прикладом відкритості та лібералізації. Така політика розвитку ринку призвела до високих результатів продуктивності та ефективного використання сільськогосподарських ресурсів. Сьогодні у Нідерландах використовуються виробничі системи й технології, котрі забезпечують в п'ять разів вищу продуктивність за середньоєвропейську.

Ціна вільних сільськогосподарських площ буквально йде на вагу золота і становить 63,7 тис. доларів за 1 га. На ринку поширені операції з продажу-оренди, за яких фінансова установа купує земельну ділянку у її власника та здає її йому ж в оренду. В кінці строку дії контракту колишній власник має право викупити назад землю.. У останні роки заходи по захисту прав орендарів спонукають землевласників більше не здавати земельні ділянки в оренду, що призвело до зменшення частки орендованих земель у структурі ринку. Старі країни-члени ЄС характеризуються високим рівнем економічного розвитку, соціальних стандартів та добробуту населення.

РОЗДІЛ III.

ПРОБЛЕМИ РЕАЛІЗАЦІЇ ТА ШЛЯХИ ВИРІШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ В УКРАЇНІ

3.1. Міфи про земельну реформу.

Земельна реформа залишається однією з найгарячіших тем для обговорення в українському суспільстві. Як і будь-які зміни, майбутні нововведення породили багато міфів біля себе. Згідно досліджень Національної асоціації сільськогосподарських дорадчих служб України є 7 найпоширеніших міфів:

Міф 1. Земля буде скуплена місцевими олігархами або іноземцями.

Принципова позиція Уряду – право купувати і продавати землю матимуть лише фізичні особи – громадяни України. Одна людина зможе купити не більше 200 гектарів землі.

Міф 2. Прості селяни програють від запровадження ринку землі.

Насправді саме мораторій на продаж землі щорічно «краде» у 6,9 млн. власників паїв до 50% потенційного доходу. У країнах Євросоюзу середня вартість оренди одного гектара складає 300 євро, в Україні - 1093,4 грн. за гектар. Як свідчить досвід країн Європи, ціна на земельні ділянки і вартість оренди після відкриття ринку землі зростає.

Міф 3. Мораторій на продаж землі – гарантія суверенітету і економічного розвитку держави.

Мораторій на продаж землі діє лише в п'яти країнах світу: Північній Кореї, Конго, Венесуелі, Кубі, Таджикистані. У зв'язку з мораторієм економіка України недоотримує мільярди, а громадяни залишаються безправними власниками земель. У разі запровадження вільного ринку землі в аграрну галузь прийдуть інвестиції, що сприятиме технологічному переоснащенню та підвищенню конкурентоздатності продукції фермера.

Міф 4. Землю скуплять за безцінь, селяни залишаться ні з чим.

Введення ринку землі відновлює право власників паїв, яке зараз порушено. 1 мільйон власників паїв померли, не дочекавшись такої можливості. Але, тільки сам селянин визначить, коли та за яку ціну продати свій пай, і чи робити це взагалі.

Міф 5. Рівень безробіття на селі зростає, оскільки селян зженуть з землі.

Проведенням земельної реформи Уряд прагне сприяти створенню невеликих фермерських господарств, що забезпечить появу нових робочих місць на селі. Усі, хто прагне зайнятись фермерством, зможуть вільно придбати землю і розпочати бізнес

Міф 6. Країну очікує екологічна катастрофа, оскільки власники землі нещадно її експлуатуватимуть.

Саме мораторій сприяє неефективному та споживацькому використанню землі. Адже, орендар прагне отримати максимальний прибуток і вижимає з землі все можливе, не гребуючи надмірним застосуванням пестицидів та вирощуванням рослин, що руйнують ґрунт. Натомість власник дбайливо ставитиметься до свого майна.

Міф 7. Відкриття ринку землі лобіюють олігархи та агрохолдинги.

Власників агрохолдингів нинішній стан справ цілком влаштовує – вони орендують землю і сплачують їм за це копійки. Після проведення земельної реформи, яку пропонує Уряд, орендна плата за землю зростає, а на аграрному ринку з'являться нові гравці, які конкуруватимуть з діючими агрокомпаніями. Окрім того, фермери отримають доступ до дешевих кредитів, оскільки зможуть використовувати землю в якості застави, а, отже, отримають додаткові кошти на розвиток бізнесу.

3.2. Поетапне завершення земельної реформи

Аналіз європейського досвіду земельних реформ свідчить про те, що в основі ефективного використання сільськогосподарських земель лежить ринок цих земель – причому його модель кожна країна обирає сама.

Проаналізувавши все, зазначене вище, враховуючи численні звернення власників земельних часток (паїв) по даному питанню, я пропоную запровадити проетапне завершення земельної реформи в Україні:

1 етап - 2018 рік: дозволити дарувати земельні ділянки родичам 1 ступеня споріднення (це буде часткове вирішення питання щодо розпорядження землею власниками) .

2 етап - 2019-2020 роки: дозволити купувати землі сільськогосподарського призначення лише об'єднаним територіальним громадам (у об'єднаних громад будуть наявні вільні ресурси, які можна ефективно використати).

3 етап - 2021-2022 роки:

- покупці земель сільськогосподарського призначення лише громадяни України та об'єднані територіальні громади (право розпорядження землею);

- 1 громадянин може мати у власності не більше 200 га землі (з метою відсутності концентрації землі в одних руках);

- податок на придбання 5% від ціни угоди (для збільшення надходжень до бюджету);

- для громадян податок на продаж сільськогосподарських земель протягом 3 років із дати набуття у власність у розмірі 100% від вартості землі (з метою уникнення спекуляцій).

4 етап - 2022-2025 роки (для стимуляції розвитку фермерських господарств):

- покупці земель сільськогосподарського призначення лише громадяни України, об'єднані територіальні громади та фермери;

- обмеження для громадян та фермерських господарств у розмірі не більше 500 га;

- дешеві кредити фермерським господарствам для придбання землі у власність.

5 етап - 2026-2030 роки: покупці земель сільськогосподарського призначення агроформування у розмірі не більше 500 га.

ВИСНОВКИ

Жодна з реформ не може тривати вічно. Земельна реформа не є виключенням. Зазначену реформу в Україні уже більше двох десятиків років стримує низька поінформованість громадян про ті можливості, які їм особисто дає ринок земель. Політики вважають скасування мораторію «політичним самогубством» - але лише тому, що такий крок непопулярний серед громадян. А громадяни бояться скасування мораторію тому, що ситуацію постійно нагнітають політики, які не поспішають розповідати про те, які можливості їх електорат отримає для свого бізнесу та сімейного бюджету. Збереження ситуації вигідно хіба що певним агровиробникам, які орендують свої площі за відверто заниженою ціною – бо зазвичай літнім пайовикам, які не здатні обробляти свої гектари, просто нікуди діватися, як віддавати їх в оренду.

На відміну від останнього десятиліття, сьогодні дискусія про зняття мораторію значно потужніша, та й тепер це питання набуло, по суті, міжнародного характеру через позицію міжнародних кредиторів, для яких дане питання чи не основне в програмі продовження кредитування України.

Завершення земельної реформи необхідно вирішити найближчим часом. Адже, це дозволить забезпечити в Україні конституційне право громадян на розпорядження своєю власністю, високоефективне сільське господарство та розвиток сільських територій.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Конституція України [Електронний ресурс]. Прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 р. (зі змінами). – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр>.
2. Земельний кодекс України [Електронний ресурс]: Кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III (зі змінами). – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
3. Про Державний земельний кадастр [Електронний ресурс]: Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI (зі змінами). – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>.
4. Про оренду землі [Електронний ресурс]: Закон України від 06.10.1998 № 161-XIV (зі змінами). – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/161-14>.
5. Про охорону земель [Електронний ресурс]: Закон України від 19.06.2003 № 962-IV (зі змінами). – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/962-15>.
6. Про оцінку земель [Електронний ресурс]: Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV (зі змінами). – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>.
7. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) [Електронний ресурс]: Закон України від 05.06.2003 № 899-IV (зі змінами). – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/899-15>.
8. Про фермерське господарство [Електронний ресурс]: Закон України від 19.06.2003 № 973-IV (зі змінами). – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/973-15>.
9. Про деякі питання організаційно-правового забезпечення формування та регулювання ринку землі та захисту прав власників земельних ділянок

[Електронний ресурс]: Указ Президента України від 25.07.2006 № 644/2006. - Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/644/2006>.

10. Про невідкладні заходи щодо захисту власників земельних ділянок та земельних часток (паїв) [Електронний ресурс]: Указ Президента України від 19.08.2008 №725/2008. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/725/2008>.

11. Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям [Електронний ресурс]: Указ Президента України від 08.08.1995 №720/95. - Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/720/95>.

12. Деякі питання удосконалення управління у сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними [Електронний ресурс]: Постанова Кабінету Міністрів України від 07.06.2017 № 413. - Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/413-2017-п>.

13. Про земельну реформу [Електронний ресурс]: Постанова Верховної Ради Української РСР від 18.12.1990 № 563-XII (зі змінами). - Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/563-12>.

14. Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі [Електронний ресурс]: Постанова Верховної Ради України від 13.03.1992 № 2200-XII (зі змінами). - Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2200-12>.

15. Дудич Г.М. Застосування у сільському господарстві України зарубіжного досвіду удосконалення земельних відносин /Г.М. Дудич/ /Аграрна економіка. – 2014. – Т.7 - № 1-2. – с. 101-107.

16. Національна доповідь щодо завершення земельної реформи /за наук. ред. Л.Я. Новаковського. – К.: Аграр. наука, 2015. – 48 с.

Додаток

Особливості та етапи земельної реформи в Україні

Етапи	Нормативно-правові акти	Особливості
Перший етап 1990-1991 рр.	Земельний кодекс Української РСР Постанова Верховної ради України «Про земельну реформу»	Земельний фонд України визнано об'єктом земельної реформи, завданням якої є перерозподіл земель для рівноправного розвитку різних форм господарювання.
Другий етап 1992-1993 рр.	Закон України «Про форми власності на землю» Закон України «Про селянське (фермерське) господарство»	В Україні запроваджено три рівноправні форми власності на землю: приватна, колективна і державна. Орендодавцями можуть виступати не лише ради народних депутатів, але і власники землі. Встановлено можливість передачі у приватну власність селянському (фермерському) господарству середньої земельної частки.
Третій етап 1994-1998 рр.	Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва»	Безоплатна передача землі у колективну та приватну власність для виробництва сільськогосподарської продукції. Поділ земель, які передані у колективну власність, на земельні частки (паї) без виділення їх у натурі. Передбачена можливість оренди земельних часток (паїв).
Четвертий етап	Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо	Вільний вихід членів КСП із складу цих підприємств зі своїми земельними паями та створення на їх основі інших суб'єктів

1999-2000 рр.	прискорення реформування аграрного сектора економіки»	господарювання, заснованих на приватній власності. Заміна сертифікатів на земельну частку (пай) на Державні акти на право приватної власності на землю.
П'ятий етап 2001-2003 рр.	Земельний кодекс України	Підводиться правове підґрунтя для здійснення застави землі, її купівлі-продажу та міни. Встановлено норми безоплатної передачі земельних ділянок громадянам України. Визначено умови набуття права на землю, а також умови придбання земельних ділянок на підставі цивільно-правових угод, контролю за використанням земель.
	Закон України «Про землеустрій» Закон України «Про охорону земель»	Законодавчо визначено призначення землеустрою як механізму забезпечення розвитку землекористування. Визначено рівні контролю, систему заходів, державні стандарти та нормативи охорони земель, встановлені вимоги до власників і землекористувачів.
Шостий етап з 2004 р. по теперішній час	Закон України «Про оцінку земель» Закон України «Про Державний земельний кадастр»	Визначено правові засади проведення оцінки земель. Створено нормативно-правове поле інформаційного забезпечення оподаткування та ринку земель. Відбулося наближення до європейських стандартів відкритості та достовірності відомостей про земельні ділянки. Створено інституцію для забезпечення функціонування повноцінного ринку землі в Україні.