



ПРОБЛЕМА СТАНОВЛЕННЯ І РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ ТА ШЛЯХИ ЇХ ВИРІШЕННЯ

*Світлична В.А., студентка ВП НУБіП України «Ніжинський агротехнічний інститут»
Кислий М.В., студент ВП НУБіП України «Ніжинський агротехнічний інститут»
Науковий керівник – Н.Г. Царук, ст. викладач кафедри бухгалтерського обліку, аналізу
та аудиту ВП НУБіП України «Ніжинський агротехнічний інститут»*

У статті розглянуто проблеми становлення та розвитку ринку землі та внесено пропозиції стосовно законодавчо-правового його врегулювання.

Земля, ринок землі, законодавчо-правова база.

Постановка проблеми. В Україні триває процес здійснення ринкових реформ, який включає, зокрема земельну реформу, кінцевою метою якої повинно бути формування цивілізованого ринку землі, що в свою чергу є невід'ємною частиною економіки будь-якої розвинутої держави. На сьогоднішній день одним із важливих завдань сучасної земельної реформи в Україні є включення такого ресурсу, як земельні ресурси до економічного обігу та напрацювання прозорих інструментів його регулювання [1, 26].

Аналізуючи сказане можна стверджувати, що тема дослідження проблем становлення і розвитку ринку землі в Україні є важливою.

Метою даного дослідження є аналіз проблем становлення та розвитку ринку земельних ресурсів та внесення пропозицій стосовно законодавчо-правового його врегулювання.

Огляд останніх публікацій. Проблеми становлення і розвитку ринку землі в Україні присвячені праці таких вчених, як Білецької Г.М., Добряк С. Д., Третяк А. М., Корінець Р. Я., Гайдуцького А. П., Юрченко А. Д., тощо.

Отже, аналізуючи останні публікації з названої теми, бачимо, що вони є недостатніми а тому тема дослідження ринку землі є актуальною.

Негативним моментом, який гальмує формування та розвиток ринку землі в Україні, є продовження мораторію на здійснення договорів купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення.

Для аналізу формування земельного ринку важливе значення має розуміння сутності ринку, його ознак і ролі в економічній системі. Так, Свистун Л. під „земельним ринком» розуміє систему організаційно-правових і економічних відносин, що виникають у процесі перерозподілу земельних ресурсів та прав на них між суб'єктами цього ринку на і основі конкурентного попиту і пропозиції [5, 45].

Разом із тим потрібно зазначити, що земельні ресурси мають специфічні товарні характеристики, їх потрібно розглядати і як ресурси економічного розвитку, й у контексті забезпечення екологічної безпеки та соціальної справедливості Ринок земельних ресурсів - це особливий елемент економічної системи. За своєю суттю він є процесом взаємодії попиту і пропозиції на землю, їхнього задоволення на основі товарно-грошових відносин. Але з огляду на зазначені вище особливості землі цей ринок має суттєво відрізнитися від традиційних товарних ринків. Кожна земельна ділянка - це унікальний товар зі своїм неповторним положенням у просторі природними характеристиками своєю „соціальною історією» [3, 3].

СЕКЦІЯ 2

«Удосконалення процесів менеджменту, обліку та аудиту на підприємствах: світовий та вітчизняний досвід»



1. Не можна не погодитись із конкретно визначеними проблемами розвитку земельного ринку, які виділила Свистун Л.:
2. На даний час ще не проведена інвентаризація та не здійснено розмежування земель державної і комунальної власності.
3. Повільними темпами проводиться нормативна грошова оцінка земель, яка є основою для розрахунків розміру орендної плати, податку на землю, державного мита та повинна враховуватися при проведенні експертної грошової оцінки земельних ділянок.
4. Недосконалість нормативно-правової бази.
5. Відсутність фінансових ресурсів забезпечення функціонування ринку земель.
6. Практична відсутність системи реєстрації прав на нерухоме майно та їх обмежень.
7. Недосконалість ринкової інфраструктури.
8. Незавершений процес посвідчення права приватної власності громадян на земельні ділянки державними актами.
9. Необхідність удосконалення методики експертної грошової оцінки земельних ресурсів [5,45].

Правове „замороження» ринку земель сільськогосподарського призначення призвело до втрати розуміння економічної перспективи використання таких земель у селян: вони не бачать, як власність може вилити на підвищення їхнього добробуту. Як свідчать дослідження, формування ринку землі тільки 36 відсотків селян відносять до першочергових заходів підвищення рівня їхнього добробуту, а 16 відсотків вважають формування ринку земельних ресурсів сільськогосподарської о призначення шкідливим та не вартим уваги [4, 39].

Заборона продавати землю сільськогосподарського призначення діє всупереч принципам ринкової економіки. Земельні ресурси є важливою складовою економіки, завдяки якій держава має можливість швидше інтегруватись у світову економічну систему, але лише за умови набуття статусу вільного об'єкта купівлі-продажу, земельні ресурси виступатимуть як аграрний капітал, що сприятиме поліпшенню інвестиційної та кредитної привабливості сільгоспвиробництва та дозволить залучити значні кошти в сільське господарство.

Слід зазначити, що мораторій на відчуження земельних ділянок товарного сільськогосподарського виробництва важко назвати функціо-нально ефективним. Мораторій можна „обійти», наприклад, шляхом укладення попередніх угод, угод під умовою, так звану „спадщину покупцям» тощо.

Крім того, внаслідок дії мораторію катастрофічними темпами знижується вартість земельних ресурсів сільськогосподарського призначення, що відповідно порушує права селян. Продовження мораторію призведе до ще більшого напрацювання тіньових схем, які сьогодні застосовуються при реалізації землі. Основна причина - це відсутність справжнього власника. Проста заборона не вирішує проблеми захисту прав селян на землю, а навпаки призводить до порушень законодавства, зловживань, обманів та шахрайства.

Таким чином, на думку Білецької Г.М., в Україні потрібно прискорити запровадження механізмів купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення, бо через відсутність ринку землі втрачається можливість залучення в агровиробництво ресурсів інвесторів, а отже унеможлиблюється активізація інноваційних процесів, оновлення матеріально-технічної бази та розв'язання соціально-економічних питань [1,26].

Для забезпечення ефективного функціонування земельного ринку й максимального врахування інтересів іноземних інвесторів, на думку Гайдуцького А. П., мають бути здійснені заходи, які б підвищили інвестиційну привабливість земельних відносин в аграрному секторі України. На нашу думку, такими заходами мають бути:

> створення бази відкритої інформації про умови ринку земельних ресурсів, кількість та якість земельних ділянок, ціни на них тощо;



**Матеріали Міжнародної науково-практичної конференції
професорсько-викладацького складу, науковців, аспірантів і студентів
«Роль інститутів освіти та науки у формуванні інноваційної культури суспільства»**

- > забезпечення прозорості й відкритості операцій з купівлі-продажу земельних ділянок на відкритих торгах;
- > визначення способів купівлі-продажу земельних ділянок (земельні торги, конкурси, викупи, прямі угоди) та умов їх застосування;
- > упровадження обов'язкової реєстрації операцій із земельними ділянками та ведення відповідного загальнодержавного реєстру;
- > укладення з 2007 року з іноземним інвестором угод земельно-заставних відносин;
- > упровадження з 2010 року застави іноземним компаніям акцій сільськогосподарських ВАТ;
- > Відміна заборони права власності іноземців на землю із збереженням особливого режиму використання ними земельних ресурсів.

Реалізація зазначених заходів сприятиме підвищенню інвестиційної привабливості аграрного сектора, збільшенню залучення в галузь іноземних інвестицій. Йдеться про можливість залучення інвестицій у великих обсягах, яких раніше не знала галузь. Адже землі аграрного сектора України оцінюються у грошовому еквіваленті на суму понад 100 млрд дол. США. Нинішня ринкова ціна цих земель поки що значно нижча. Однак у перспективі вона відчутно зросте. Саме ринкова вартість землі є основним засобом „притягування» іноземних інвестицій, насамперед як заставного капіталу.

Таким чином, важливим напрямом реалізації інвестиційної привабливості аграрного сектора України є ринкова трансформація його земельних і майнових відносин. Водночас у земельних відносинах в Україні є певні обмеження неринкового характеру щодо включення сільськогосподарських земель у ринковий обіг, у статутні фонди підприємств та передачі в заставу й у власність іноземцям [2, 125].

Сьогодні ні держава, ні політичні сили не мають системного бачення та стратегії розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення, що суттєво звужує перспективи залучення інвестицій у сільське господарство для активного інноваційного розвитку галузі.

Зрозуміло, що інвестиційну активність у сільське господарство стримуватиме невизначеність політики та відсутність правил гри на ринку земель сільськогосподарського призначення. Тому при обмеженості бюджетних ресурсів та їх, як правило, малоефективному використанні не доводиться говорити про інноваційну модель розвитку цієї галузі, як і про зростання добробуту сільського населення [4, 39].

Вивчаючи практику ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення, необхідно визнати, що Україні, крім Закону „Про ринок земель», також потрібен Закон „Про оборот земель сільськогосподарського призначення».

У проекті Закону України „Про ринок земель» Третяк А. М. пропонує врегулювати: поняття обороту земельних ділянок та прав на них; системи ринку земель; об'єкти та суб'єкти ринку земель; принципи ринку земель; завдання ринку земель; види та типи ринку земель; мету ринку земель та прав оренди землі; наукове та кадрове забезпечення ринку земель.

Окремим роздшом слщ виписати оргашзацію регулювання ринку земель, де висвітлити: порядок організації і регулювання функціонування ринку земель; зміст організації ринку земель; організації первинного ринку земель; організації вторинного ринку земель; зміст державного та самоврядного регулювання ринку земель; підстави для регулювання функціонування ринку земель; види ринків земельних ділянок; ринкову інфраструктуру обороту земельних ділянок; форми та методи регулювання ринку земель.

Потребують законодавчого врегулювання умови і порядок купілі- продажу земельних ділянок.

Окремого висвітлення потребує регулювання договірних відносин на ринку земель [6,64].

СЕКЦІЯ 2

«Удосконалення процесів менеджменту, обліку та аудиту на підприємствах: світовий та вітчизняний досвід»



Немає сумнівів у тому, що вільна земельна власність селян у май-бутньому дасть імпульс розквітку землеробства, зростанню народного добробуту. Не малоцінним благом є й почуття самостійності та особистої відповідальності, які вільна земельна власність дає окремим власникам. Разом з тим досвід Заходу та Російської імперії після 1861 року показав, що необмежена свобода земельної власності щодо розпорядження нею навіть при досконалому законодавстві, несе в собі масу непомірної соціальної шкоди. Відзначимо головне.

Перетворення землі в товар призводить до численних змін володіння.

Унаслідок вільного подрібнення, у тому числі через успадкування, структура аграрного землекористування погіршується. Свобода конкуренції викликає скорочення середнього селянського землеволодіння шляхом подрібнення на карликіві неприбуткові володіння.

Іпотечні борги накопичуються. Борговий тягар у ряді випадків залишає селянину лише уявну власність, оскільки насправді він є найманим працівником іпотечних кредиторів, які одержують прибутки . у вигляді боргових процентів.

Руйнується соціальна функція земельної власності, за якою вона не повинна використовуватись на шкоду людині та суспільству. Праця на землі - особливий вид діяльності людини, який пов'язаний з формуванням певного способу життя в природному середовищі. Здоров'я і добробут народу великою мірою безпосередньо залежить від того, чи збережеться і розвинеться сільська місцевість.

Виходячи із соціальної функції земельної власності, законодавчо необхідно обмежити право придбання у власність земельних ресурсів сільськогосподарського призначення для певних верств населення. На тих же підставах для будь-кого доцільно встановити верхню і нижні межі придбання у власність цієї категорії земель. Граничні й мінімальні норми площ можуть бути визначені у розрізі певних спеціалізацій по регіонах і затверджуватись урядом країни. Ці обмеження не повинні стосуватись ні нинішніх володінь,

Ні прав спадкоємців: граничні та мінімальні норми площ мають застосовуватись лише при формуванні нових сільськогосподарських землеволодінь. Законом також мають бути встановлені межі подрібнення земельної власності. При цьому необхідно встановити мінімальні парцели по кожному з видів сільськогосподарських угідь, нижче яких уже неможливе !і раціональне господарське використання [7ДО].

Для належного регулювання державного ринку земель сільськогосподарського призначення, як вважає Юрченко А. Д., доцільно внести корективи у земельне законодавство. При цьому переважне право придбання у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної чи комунальної власності необхідно надати приватним сільськогосподарським підприємствам, розташованим у безпосередній близькості до цих ділянок; особам, які ведуть фермерське і особисте селянське господарство або мають на це право; військовослужбовцям, звільненим у запас; переселенцям, міграція яких зумовлена стихійними явищами, соціальною чи екологічною ситуацією. Інститут переважного придбання земельних ділянок сприятиме укрупненню землеволодінь сільськогосподарських підприємств, надасть змогу придбати землю в першу чергу селянам, для яких сільськогосподарська діяльність є основною.

Переважне право кушвлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення будь-якої форми власності повинна також набути держава або територіальні громади у разі виявлення незаконних угод, пов'язаних з укладенням договорів купіль-продажу земельних ділянок за заниженими цінами.

Земельна реформа в Україні затягнулася. За ці роки безперервного роздавання землі практично втрачено державний контроль за земле-користуванням, станом земельних ресурсів. Назріла необхідність проведення у стисл1 строки державної інвентаризації земель сільськогосподарського призначення незалежно від форм власності на землю та форм господарювання на ній.



**Матеріали Міжнародної науково-практичної конференції
професорсько-викладацького складу, науковців, аспірантів і студентів
«Роль інститутів освіти та науки у формуванні інноваційної культури суспільства»**

Висновок. Отже, немає підстав стверджувати, що повноцінний земельний ринок сформується уже в найближчий період, об'єктивно зважаючи на те, що селяни-власники землі живуть і діють у найменш рухливому сімейному та суспільному середовищі, ні економічно, ні психологічно в масі своїй ще не готові активно брати участь у купівлі-продажу землі, не маючи досвіду щодо механізмів здійснення купівлі-продажу та імовірних його наслідків.

Але законодавче визначення механізмів купівлі-продажу земель для тих їх власників, які уже готові в ній брати участь, повинно бути негайно створено. Зрозуміло, що має також здійснюватися серйозна аргументована роз'яснювальна робота з населенням [8,97].

Література:

1. Білецька Г.М. Вплив мораторію на становлення та розвиток ринку землі в Україні// Економіка. Фінанси. Право. - 2006. - №11. - С. 26
2. Гайдуцький А.П. Інвестиційна привабливість ринку землі в Україні! //Економіка АПК. - 2005. - №8. - С. 125.
3. Добряк С.Л., Мартин А.Г. Актуальні проблеми законодавчого забезпечення розвитку ринку земель в Україні/ / Землеустрій і кадастр .-2006. - №2. -С. 3.
4. Корінець Р.Я. Ринок земель сільськогосподарського призначення: політико-правові аспекти//Земельне право України. - 2006. - №4. - С. 39.
5. Свистун А. Сучасний стан та проблеми розвитку ринку земель Полтавського регіону // Землепорядний вісник. - 2006. - №4. - С. 45.
6. Третяк А.М. Шляхи регулювання ринку землі// Вісник аграрної науки. - 2003. - №10. - С. 64.
7. Юрченко А.Д. Кулик В.М. Земельна реформа, ринок землі та продовольча безпека// Землеустрій і кадастр. - 2005. - №2. - С. 10.
8. Юрченко А.Д. Про запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення // Економіка АПК. - 2005. - №10. - С. 97.

В статье рассмотрены проблемы становления и развития рынка земли и внесены предложения по законодательно-правового урегулирования спора.

Земля, ринок землі, законодавчо-правова база

THE PROBLEM OF THE FORMATION AND DEVELOPMENT OF THE LAND MARKET IN UKRAINE AND SOLUTIONS

V.A. Svetlichnaya, M.V.Kysliy, N.G. Tsaruk

The article deals with the formation and development of the land market and made proposals for legislative and legal settling it.

Land, land markets, legal and regulatory framework.