

УДК 332.72

А. В. Паламарчук,
к. е. н., доцент кафедри земельного кадастру,
Національний університет біоресурсів та природокористування України
О. В. Матвійчук,
здобувач кафедри земельного кадастру,
Національний університет біоресурсів та природокористування України

ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Висвітлено теоретико-методологічні основи та запропоновано практичні рекомендації щодо формування ринку земель сільськогосподарського призначення в умовах глобалізаційних процесів.

It covers the theoretical and methodological foundations and offered practical advice on the formation of agricultural land market under conditions of globalization.

Ключові слова: ринок земель сільськогосподарського призначення, оборот землі, державне регулювання, землекористування, охорона землі, земельні відносини.

ВСТУП

Серед найважливіших проблем сучасності особливе місце посідає проблема раціонального використання і охорони земель сільськогосподарського призначення. Особливого значення це набуває у зв'язку із формуванням ринку землі.

В умовах переходу до ринкової економіки необхідні радикальні перетворення аграрних економічних відносин, щоб повернути сільськогосподарським підприємствам становище господарів на землі, які зацікавлені у збільшенні виробництва продукції та підвищенні її якості. Велике значення має розвиток промислового виробництва на основі різноманітних форм власності і видів господарювання та створення ринку земельних ресурсів. На нашу думку, ринок земельних ресурсів буде способом перерозподілу земель між їх власниками економічними методами на основі конкурентного попиту та пропозиції, що забезпечить купівлю-продаж земельних ресурсів або права на них, визначення вартості землі за допомогою різних економічних та екологічних методів і визнання її товаром на ринку виробничих ресурсів або товаром на ринку кінцевих товарів і послуг, встановлення рівноваги цін на землю в різних регіонах держави і розподіл простору між конкуруючими варіантами використання земель та суб'єктами ринку.

ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ

Питанням ринку земель в Україні присвячено досить багато наукових праць таких вчених економістів-аграрників, як Будзанов І.І., Добряк Д.С., Лукінов А.І., Мартин А.Г., Новаковський А.Я., Саблук П.Т., Тихонов А.Г., Третьяк А.М., Трегобчук В.М., Федоров М.М. та інші. В той же час залишаються не досить висвітленими теоретико-методологічні засади формування ринку земель сільськогосподарського призначення.

ВИКЛАД МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

Основу економіки будь-якої держави, що розвивається на ринкових принципах, складають ринки, в тому числі і земельний.

Ринок землі ми розглядаємо як еколого-економічне поняття, оскільки раціональне використання земель передбачає досягнення економічного ефекту із одночасним збереженням і поліпшенням земель у процесі їх використання. Ринок землі — це особлива сфера товарної економіки, в якій виникають економічні відносини з приводу купівлі-продажу, застави, оренди та обміну землі, спрямовані на ефективну господарську діяльність і використання цього ресурсу з позиції екологічної безпеки. Важливими передумовами його формування є:

а) законодавче закріплення прав власності на землю за землевласниками і землекористувачами;

б) створення законодавчої бази, необхідної для здійснення ринкових операцій із землею та налагодження розвитку інфраструктури з обслуговування цих операцій;

в) удосконалення системи державного контролю за екологічним використанням та охороною землі;

г) запровадження прозорого державного регулювання ринку землі та його інфраструктури.

Ринок землі в Україні повинен регулюватися державою. Грамотно організоване регулювання процесів ринкового перерозподілу земель дозволить не тільки уникнути більшої частини негативних наслідків залучення землі в ринковий оборот, але і повною мірою реалізувати потенціал земельного ринку як механізму саморегулювання у сфері землекористування і залучення додаткових фінансових ресурсів у виробництво.

Загалом розвиток земельного ринку в Україні залежить від розвитку сукупності регіональних ринків, між якими повинні існувати тісні інтеграційні зв'язки, та від динамічності сфери обороту землі.

Ринок земель сільськогосподарського призначення, який розуміємо як сукупність угод із приводу обороту землі і прав користування та володіння нею, перебуває в стані становлення. Його організація і функціонування повинні бути орієнтовані на розв'язання декількох особливо важливих для України завдань.

Перше з них — забезпечення ефективного використання земельного фонду. Для практичної реалізації цього потрібен комплекс взаємно погоджених правових, економічних, екологічних, технічних і організаційних заходів, що забезпечують у сукупності безболісний, ефективний для економіки перехід до нового земельного ладу, нових критеріїв оцінки рівня господарювання на землі

Друге завдання земельного ринку полягає у формуванні раціонального землекористування і тісно пов'язане з першою, оскільки є складовою загальної проблеми обороту земель з метою створення передумов для більш ефективного господарювання. Тут важливим є виділення розв'язання проблеми щодо встановлення раціональних розмірів землекористування, пов'язаних з перерозподілом земель, вилученням не використовуваних земельних ділянок в одних користувачів з передачею їх іншим в рамках допустимих норм.

Раціональний розмір землі, що є у власності (крім державної), варто визначати з можливості ефективно її обробляти. Необхідно враховувати такі критерії раціональних площ землеволодінь:

— розміри земель, наданих у власність, повинні визначатися з урахуванням кількості постійних працездатних працівників у організованих ними господарствах;

— розміри землекористування повинні враховувати спеціалізацію господарств.

Третє завдання земельного ринку — це орієнтація на обслуговування обороту земель, що перебувають в приватній власності громадян у випадках дарування, спадкування тощо.

Таким чином, розвиток цивілізованого ринку земель сільськогосподарського призначення на належній правовій базі в Україні сприятиме:

— формуванню конкурентоспроможних агропідприємств;

— підвищенню ефективності виробництва шляхом диференційованого використання земель різної якості, залученню інвестицій у розвиток землекористування;

— прозорості угод щодо купівлі-продажу землі, виведенню її із тіньового сектора економіки, наповненню місцевих бюджетів, розширенню податкової бази та правильним визначенням розмірів податків;

— наданню впевненості інвесторам у відсутності ризику вкладень;

— підтриманню конкурентного середовища;

— формуванню середнього класу власників землі, який є гарантом стабільності суспільства;

— стимулюванню підприємницької активності землекористувачів.

ВИСНОВКИ

У роботі обґрунтовується об'єктивна необхідність розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення, який є важливою умовою ефективного землекористування.

Література:

1. Добряк Д.С., Мартин А.Г., Паламарчук Л.В. Актуальні проблеми законодавчого забезпечення розвитку ринку земель в Україні // Землеустрій і кадастр. — 2006. — № 2. — С. 3—7.

2. Будзяк В.М. Формування ринку землі сільськогосподарського призначення / В.М. Будзяк // Економіка АПК. — 2008. — № 8. — С. 118—122.

3. Третьяк А.М. Стан та проблеми управління земельними ресурсам в Україні / А.М. Третьяк // Вісник аграрної науки. — 2001. — № 8. — С. 5—11.

4. Галушко В.П., Білик Ю.Д., Даниленко А.С. та ін. / За ред. А.С. Даниленка, Ю.Д. Білика. Формування ринку землі в Україні — К.: Урожай, 2002. — 280 с.

Стаття надійшла до редакції 31.10.2011 р.