

ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ: РЕАЛІЇ ТА ПЕРСПЕКТИВИ

Чернова А.

Національний університет харчових технологій

Земля є основою людського існування, що визначає її важливу роль у процесі соціально-економічного розвитку суспільства. Як основа екосистеми, знаряддя і предмет виробництва, об'єкт права власності вона є базисом сталого розвитку, умовою соціального прогресу та добробуту людини.

Однією з найбільш вагомих проблем сьогоденної української економіки є формування цивілізованого ринку землі. Україну виділяють в світі як країну, яка має вагомий аграрний потенціал через найбільші запаси чорноземів. Земля як вагомий компонент продуктивних сил, досі не інтегрована до цивілізованого ринкового обміну. Доводиться констатувати, що процес становлення приватної власності на землю в Україні набув затяжного, невизначеного і завуальованого характеру. Належні умови для формування цивілізованого ринку землі в Україні поки що відсутні [2].

В Україні поступово створюються умови для формування ринку землі, основою якого є приватна власність на землю. Динаміка приватизаційного процесу у сфері землеволодіння веде до того, що колективна форма власності на землю поступово зникає в Україні. 51% земельної площі в Україні передано в приватну власність, в 49% залишається у власності держави. Хоча чинним законодавством передбачено існування комунальної власності на землю, розмежування державної і комунальної власності ще не проведено. В аграрній сфері рівень приватизації ще вищий. Тут у приватній власності перебуває 73% сільськогосподарських угідь і 82% ріллі [4, с. 47-53]:

Нині ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні вже пройшов свою первинну стадію, яка завершується видачею селянам державних актів

на право на земельну ділянку сільськогосподарського призначення. Наступним кроком повинна стати фактична реалізація землевласниками права вільно розпоряджатися своїми земельними ділянками, включаючи купівлю-продаж. В результаті паювання сільськогосподарських земель передано в приватну власність 6,9 млн. громадян 27,4 млн. га сільськогосподарських угідь. Середній розмір земельного паю в Україні становив 4 га. Близько 15% загальної кількості земельних паїв перейшло до нових власників у порядку спадкування, 1,4% — шляхом дарування, продано — всього 0,2%. Таким чином, вторинний ринок для пайового земельного фонду поки що не запрацював [3].

На сьогодні передбачаються такі етапи реформування ринку землі:

I етап: забезпечити передбачуваність державної політики, створити прозорий ринок землі сільськогосподарського призначення на основі єдиної системи земельного кадастру;

II етап: створити ефективні професійні державні служби, які б відповідали за ведення кадастру та реєстрацію прав власності на землю; гармонізувати систему стандартів і технічного регулювання сільськогосподарської продукції згідно з нормами ЄС [3].

Також важливо виділити основні фактори деградації ринку землі в Україні, серед яких основними є: відсутність дієвого інструментарію реалізації на практиці положень Земельного кодексу щодо стимулювання раціоналізації землекористування, нецільовий характер використання коштів, що акумульовані в місцеві бюджети за рахунок продажу земельних ділянок, внесення плати за землю, відсутність методичної бази у конкурентного продажу земельних ділянок, недосконалість методики грошової оцінки земель і як наслідок занижені ставки земельного оподаткування, суперечність бюджетного та земельного законодавства щодо концентрації частини земельних платежів на рахунках Держкомзему, низький рівень використання ґрунтозахисних систем землеробства, втрати ґрунту при вивезенні сільськогосподарських культур, несистематичне проведення рекультивациі деградованих земель [1].

Отже, сучасний ринок землі має багато проблем, проте вже створюються основні перспективні напрямки щодо регулювання і встановлення повноправного функціонування ринку землі. Встановлення в Україні режиму купівлі — продажу земельних ділянок і земельних паїв на відкритих аукціонах сприятиме формуванню прозорого ринку землі.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Будзяк В.М. Формування ринку земель сільськогосподарського призначення / В.М. Будзяк // Економіка АПК. — 2008. — №8. — С. 118 — 122.
2. Гнаткович О.Д. Формування ринку земель сільськогосподарського призначення як передумови здійснення підприємництва в аграрній сфері / О.Д. Гнаткович // Науковий вісник НЛТУ України. — 2011. — Вип. 21.2. — С. 35-39.
3. Земельна реформа в Україні: аналіз результатів і перспективи [Електронний ресурс] / С.В. Васильєв. — Режим доступу: www.nbuv.gov.ua/Portal/Chem_Biol/Vddau/2010_1/pdf/33.pdf
4. Філоненко О.С. Аграрні відносини: зміст, розвиток, майбутнє. /О.С. Філоненко — К., 2012. — 208 с.

Науковий керівник — Біла І. С.