

Н. Шпик, к.е.н.

Львівський національний аграрний університет

Постановка проблеми. Розвиток суспільного життя в Україні є неможливим без розвитку земельних та економічних відносин. Цей розвиток базується на ринкових відносинах. У ринковому просторі земельні ресурси стали детермінуючим чинником оптимізації потреб людей, сфер економічної діяльності, регіонів, держави.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Аналізуючи праці, де вивчалася ця проблема, бачимо різноманітність поглядів, багатогранні пропозиції щодо формування окремих складових земельного ринку. Проте актуальними залишаються питання визначення сутності ринку земель сільськогосподарського призначення, теоретико-методологічні аспекти його становлення й формування інституціонального середовища земельного ринку [1].

Якщо проаналізувати систему законодавчого регулювання земельних відносин в Україні, не можна обійти питання про земельний ринок, де відбувається процес переходу прав власності на землю від одних суб'єктів до інших. Тут задіяний складний механізм, який формується на принципі вільного підприємництва як необхідній умові розмаїття форм власності та господарювання [3].

Під ринком земель сільськогосподарського призначення, або, точніше, обігом цих земельних ділянок та прав на них, розуміють не сам акт або право переходу земельних ділянок від одного власника до іншого внаслідок продажу або купівлі, а весь комплекс відносин із руху сільськогосподарських угідь від одного користувача до іншого. Комплекс відносин охоплює всі операції з їх продажу, оренди, обміну, передачі у спадщину, переуступлення прав, суборенди, тимчасового або спільного використання, а також ті чи інші форми передачі відповідних юридичних прав на землю.

Тому зараз дуже актуальним є питання: за скільки купуватимуть і продаватимуть землю. І можна сказати, що найкраще оцінили цю ситуацію спекулянти. Адже розмови про те, що заборона продажу сільськогосподарських земель буде знята, цього разу підкріплені заявами найвищих посадових осіб, а це означає, що й відповідне рішення не за горами. Як це видно зі слів посадовців, ми повинні відкрити ринок земель сільськогосподарського призначення.

Уже в найближчій перспективі свої земельні паї люди зможуть не лише здати в оренду, а й офіційно продавати їх, себто зробити те, що їм було заборонено всі ці роки. Хтось запевняє, що нізащо не продасть землю, бо не хоче стати кріпаком, інші ж крутять пальцем біля скроні й кажуть, що гарувати на ній не мають наміру. Але всі ставлять собі запитання: скільки ж за ту землю пропонуватимуть?

І, щоб дати відповідь на ці запитання, у нашій державі повинні добре бути відпрацьовані закони про землю і її продаж.

Постановка завдання. Наше завдання – розкрити суть ринку земель сільськогосподарського призначення, механізм їх продажу та обігу.

Виклад основного матеріалу. Держземагентство переглянуло нормативну оцінку земель сільськогосподарського призначення і встановило її на рівні 25 тис. грн/га. Отже, це перший офіційний орієнтир. До речі, непогана новина для тих, хто не планує свій пай продавати, а надалі здаватиме його в оренду, адже у законодавстві зазначено, що орендна плата за землю власникам земельних паїв має становити не менше ніж 3 % від її вартості.

Варто задуматись, яка ж можлива ціна купівлі землі. Звісно, 25 тис. за гектар – це навіть не мінімум того, що мали б отримувати селяни за свої наділи. Ми спробували порахувати, якою могла б бути економічно обґрунтована оцінка землі.

Нормативна грошова оцінка, яка використовується для визначення розміру земельного податку, орендної плати, у разі спадкування та дарування земельної ділянки згідно із законом тощо. Ця оцінка регламентується Методикою грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів. В основі розрахунку є метод капіталізації рентного доходу, який утворюється під час виробництва зернових культур.

Визначена у 1995 році грошова оцінка 1 га орних земель у середньому в Україні сягнула 3712 грн. Після цього її щороку індексували. І нині вона ледь досягає дев'яти тисяч. Це сталося тому, що досі вартість землі за цією методикою зумисне не перераховували з урахуванням урожайності, ціни реалізації й витрат на вирощування зернових, актуальних у наш час.

Загалом ринок є механізмом, який поєднує покупця та продавця і розглядається як економічні взаємовідносини, які виникають у процесі товарно-грошових взаємозв'язків виробництва і споживання, обслуговування потреб пропозиції і попиту [2].

Однією з важливих передумов утвердження в Україні ринкових форм господарювання на землі є розуміння природи конкурентної організації ринкової економіки.

Ринкова економіка являє собою систему, що заснована переважно на приватній формі власності на засоби виробництва, а її функціонування та розвиток регулюються конкуренцією між господарюючими суб'єктами. Вона базується на принципах вільного підприємництва, різних видах і формах власності господарюючих суб'єктів, ринковому механізмі ціноутворення, обмеженому втручанні держави та договірних стосунках суб'єктів ринку.

Вважають, що ринок земель сільськогосподарського призначення – це найболючіша тема. Нещодавно ми провели соціальне опитування серед власників земельних паїв: чи хочуть вони ринку, хочуть продавати землю чи ні. Таких власників у нас в Україні більше ніж 6,5 млн осіб. Хочемо, щоб люди знали, що вони можуть продати свою землю і вибрати: це для них краще чи гірше. І ще, чи хочуть вони здавати землю в оренду і отримувати орендну плату, чи ні? Запитань багато. У нас 70% пенсіонерів, які живуть на селі і мають земельні паї. Багато хто з них їде в місто до своїх дітей – їм цей пай не потрібен. Вони хочуть його подати, щоб допомогти фінансово дітям, чи, може, витратити на лікування. Тому й хочемо

відкрити шлях, щоб кожен власник міг самостійно розпоряджатися своїми земельними ділянками.

Висновки. Отже, запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення вимагає як бази регулювання, так і наявності справедливої та ділової правової системи: суд, прокуратура, виконавча служба тощо. Ефективна система захисту прав власності на землю має базуватися на справедливості судових рішень. Питання ціноутворення – головне питання ринку земель сільськогосподарського призначення.

Бібліографічний список

1. Фесіна Ю. Ринок сільськогосподарських земель інституціональна парадигма нових земельних відносин / Ю. Фесіна // Економіст. – 2010. – № 12. – С. 36-37.
2. Базилевич В. Д. Страхова справа / В. Д. Базилевич, К. С. Базилевич. – 5-те вид., стер. – К. : Знання, 2005. – 352 с.
3. Боровий В. Аналіз обігу (купівлі-продажу) земель та оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення / В. Боровий, А. Олінович, О. Іванченко // Земле-впорядний вісник. – 2013. – № 11. – С. 20-24.

Шпик Н. Земля у продажу – питання сьогодення

Розкрито механізм ринку земель сільськогосподарського призначення. Подано аналіз ринку земель, що охоплює всі операції з їх продажу, обміну, передачі у спадщину, тимчасового або спільного використання, а також ті чи інші форми передачі відповідних юридичних прав на землю.

Ключові слова: ринок земель, земельні відносини, економічні відносини, ринкова економіка.

Shpik N. Land in sale is a vital issue nowadays

A mechanism of agricultural land market is highlighted in the article. The analysis of land market with all operations on their sale, exchange, transferring by inheritance or temporary sharing, as well as some forms of transferring the legal rights to land are suggested as well.

Key words: land market, land relations, economic relations, market economy.

Шпик Н. Продажа земли – вопрос настоящего времени

Раскрыт механизм рынка земель сельскохозяйственного назначения. Проведен анализ рынка земель, который охватывает все операции по их продаже, обмену, передаче в наследство, временному или совместному использованию, а так же те или иные формы передачи.

Ключевые слова: рынок земель, земельные отношения, экономические отношения, рыночная экономика.