

УДК 332.7:631.42

АНАЛІЗ РИНКОВИХ ТРАНСФОРМАЦІЙ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

Н. Ступень, к. е. н.

Львівський національний аграрний університет

Постановка проблеми. Незважаючи на значну увагу дослідників до забезпечення різних аспектів земельного ринку, невирішеними залишаються проблеми використання земель у інвестиційних процесах сільського господарства. Існує потреба в розробці методологічних підходів до формування інституційного механізму інвестиційного забезпечення сільськогосподарського землекористування. Усі ці питання й визначають актуальність дослідження.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблеми інституційного забезпечення формування ринкових земельних відносин і капіталізації земельних ресурсів досліджувала чимала когорта представників вітчизняних і зарубіжних наукових шкіл. Зокрема, основні проблемні аспекти формування ринку землі розкрито у дослідженнях Д. С. Добряка, Й. М. Дороша, В. Я. Месель-Веселяка, П. Т. Саблука, А. М. Третяка, В. В. Юрчишина та інших вчених [2 – 5].

Постановка завдання. Завдання дослідження – обґрунтувати функціонування земельного ринку, показати систему взаємозв'язків та напрями потоків прав власності, коштів і заставних документів між власниками землі, інвесторами та орендарями через опосередкування земельного банку.

Виклад основного матеріалу. Несформованість земельного ринку в Україні зумовлена незавершеністю інституційних трансформацій. При цьому йдеться не лише про відсутність окремого закону України, який би регулював ринок земель сільськогосподарського призначення, а й про необхідність проведення інвентаризації земель сільськогосподарського призначення, запровадження електронної системи земельного кадастру, вироблення контрольних механізмів з боку держави тощо.

За двадцятирічний період ринкових трансформацій земельних відносин в Україні суттєво змінилася структура земельного фонду як за призначенням, так і за видами власності, іншою стала організаційна структура управління землекористуванням, виникли нові організаційні форми господарювання, проте так і не сформувався повноцінний ринок земельних ресурсів. Зокрема, ринковий оборот приватизованих земельних ділянок усе ще залишається економічно та інфраструктурно не забезпеченим, а оборот земель сільськогосподарського призначення досі не врегульований законодавчо. Крім того, реформування земельних відносин супроводжується посиленням екологічної незбалансованості земельного фонду та зменшенням можливостей природного відновлення родючості ґрунтів. Це зумовлено відсутністю продуманої державної екологічної політики щодо земельних ресурсів та несформованістю системи пошуку ефективного землекористувача. Неврегульованими також залишаються питання іпотечного кредитування землекористування та інфраструктури аграрного ринку.

У процесі проведення земельної реформи в Україні понад 6,92 млн громадян отримали сертифікати на право на земельну частку, з яких 6,82 млн

(98,6 %) замінили сертифікати на державні акти на право власності на земельну ділянку. За даними Державного агентства земельних ресурсів України, у 2012 р. було оформлено та видано 62 тис. державних актів на право власності на земельні ділянки взамін сертифікатів на право власності на земельний пай. На сьогодні державні акти на право власності на земельну ділянку оформлено 6,6 млн громадян, що становить 96,7 % від загальної кількості тих, хто отримав сертифікати. Найвищі показники мають Сумська (100 %), Вінницька (99,9 %), Дніпропетровська (99,5 %), Запорізька (99,5 %), Кіровоградська (99,4 %), Одеська (99,3 %), Полтавська (99,2 %), Черкаська (99,2 %) області та АР Крим (99,3 %) [199]. Найменше державних актів видано у Львівській (79,7 %), Волинській (80 %), Закарпатській (81,3 %) та Чернівецькій (81,4 %) областях.

При цьому за згадуваний період скоротилися площі сільськогосподарських угідь, які використовували у сільськогосподарському виробництві, на 8,6 млн га, з яких понад дві третини було передано у приватну власність громадян та юридичних осіб. Крім того, громадяни України подвоїли розміри своїх присадибних земельних ділянок або ділянок, наданих їм для ведення особистого підсобного господарства. У власності та користуванні 25 млн громадян зосереджено 19,7 млн га сільськогосподарських угідь [1].

Висновки. Підсумовуючи аналіз використання податкового та «бюджетоформуючого» потенціалів земельних ресурсів у сучасних інституційних умовах України, можна констатувати значну їх недооцінку та нераціональне використання у забезпеченні сталого економічного розвитку регіонів України. На наше переконання, тут прихований значний потенціал для формування власного капіталу розвитку муніципальних утворень, розкриття якого вимагає ринкової трансформації інституційного середовища як природокористування, так і бюджетного процесу в Україні.

Для розвитку ринку земель сьогодні необхідно здійснити оцінку земель сільськогосподарського призначення та залучити їх до ринкового обігу.

Бібліографічний список

1. Земельні відносини в Україні : зб. інформ.-аналіт. матеріалів (1991 – 2010 рр.) / [В. П. Горбулін, Л. Д. Греков, А. Д. Юрченко та ін.] ; за заг. ред. В. П. Горбуліна. – Вид. 2-ге, переробл. і доповн. – К. : Істина, 2010. – С. 34-43.
2. Гордієнко В. П. Еколого-економічна ефективність природного потенціалу земельних ресурсів / В. П. Гордієнко // Інноваційна економіка. – 2011. – № 6 (25). – С. 309-313.
3. Лупенко Ю. Ф'ючерсні механізми для розвитку аграрного сектору економіки / Ю. Лупенко, В. Феценко // Фінансовий ринок України. – 2012. – № 9. – С. 20-22.
4. Механізми управління земельними відносинами в контексті забезпечення сталого розвитку / [Ш. І. Ібатулін, О. В. Степенко, О. В. Сакаль та ін.]. – К. : ДУ “Інститут економіки природокористування та сталого розвитку Національної академії наук України”, 2012. – 52 с.
5. Федоров М. М. Земельна реформа і розвиток земельних відносин / М. М. Федоров // Економіка АПК. – 2011. – № 7. – С. 55-60.

Ступень Н. Аналіз ринкових трансформацій земельних відносин

Окреслено напрями становлення та розвитку інституційного середовища раціонального сільськогосподарського землекористування, виявлено ринкові трансформації

земельних відносин і розкрито особливості фінансового забезпечення сільськогосподарського землекористування в Україні.

Ключові слова: земельні відносини, екологічна незбалансованість, земельний ринок.

Stupen N. Analysis of market transformations of land relations

Directions of formation and development of institutional environment of rational agricultural land use are described; market transformations of land relations are found out; peculiarities of financial security of agricultural land use in Ukraine are discovered.

Key words: land relations, ecological imbalance, land market.

Степень N. Анализ рыночных трансформаций земельных отношений

Определены направления становления и развития институциональной среды рационального сельскохозяйственного землепользования, обнаружены рыночные трансформации земельных отношений и раскрыты особенности финансового обеспечения сельскохозяйственного землепользования в Украине.

Ключевые слова: земельные отношения, экологическая несбалансированность, земельный рынок.