

УДК 332.72+007.2

ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ НА ОСНОВІ ТРАНСФОРМАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНО-МАЙНОВИХ ВІДНОСИН

Криницька О.О.

Розглядаються питання розвитку ринку земель в Україні на основі трансформації земельно-майнових відносин як складової соціально-економічного капіталу, що є домінуючим у формуванні багатства країни.

Постановка проблеми. З огляду на економічні процеси, які характеризуються стрімким переходом до ринкових механізмів господарювання в Україні, гостро порушуються специфічні питання щодо формування сучасних земельних відносин, від яких суттєво залежать характер розвитку та ефективність функціонування економіки і соціальної сфери. Вдаючись до детального аналізу нинішнього стану земельних відносин, слід констатувати наявність низки проблемних питань, які потребують невідкладного вирішення. Всі вони заслуговують на пильну увагу з боку держави та потребують швидких практичних дій. Серед цих проблем: невпорядкованість економічно-правових відносин власності на землю, неефективність державного управління земельними ресурсами та землекористуванням, недосконалість земельного законодавства та інфраструктури ринку земель, особливо – сільськогосподарського призначення. Така ситуація потребує докорінної трансформації земельних відносин на якісно новому ідеологічному підґрунті.

Аналіз останніх досліджень. Слід визнати, що реформування земельних відносин розпочиналося без необхідного науково-методологічного фундаменту, оскільки ґрунтовна загальнодержавна науково-теоретична програма радикального реформування земельних та аграрних відносин в Україні своєчасно розроблена не була. Немає її і сьогодні, незважаючи на певний доробок у цьому напрямі, напрацьований як державними структурами, так і науковцями. Сучасні теоретичні положення стосовно формування ринкових відносин в сфері землекористування знайшли відображення у дослідженнях вчених - аграрників та економістів, таких як: Бистрякова І.К., Даниленка А.С., Добряка Д.С., Новаковського Л.Я., Саблука П.Т., Сохничка А.Я., Третяка А.М., Хвесика М.А. М.В. Щурик та ін. Між тим можна констатувати, що Земельний кодекс України [1], який набув чинності 1 січня 2002р., в цілому, є достатньо збалансованою законодавчою основою для вирішення проблем у земельних відносинах. Однак, до цього часу, як зазначалося вище, на сьогоднішній день не ухвалений закон про ринок земель. Проте, саме цей закон має чітко встановлювати особливості обігу земель сільськогосподарського призначення та декларувати напрями інфраструктурного забезпечення. Відсутність такого закону в Україні стримує обіг земель сільськогосподарського призначення для ведення

товарного сільськогосподарського виробництва та ефективного менеджменту використання земельних ділянок за їх цільовим призначенням; що негативно позначається на доходності національної економіки.

Все вищезазначене свідчить про актуальність теми статті, **метою** якої є дослідження передумов формування ринку земель та його інфраструктурного забезпечення в Україні як підґрунтя розвитку національної економіки. Сьогодні ця проблема є однією з найбільш актуальних та недостатньо науково опрацьованих.

Досягнення зазначеної мети зумовило необхідність розв'язання таких наукових задач:

- визначити передумови та теоретичні засади формування ринку земель в Україні та його інфраструктурного забезпечення ;
- обґрунтувати критерії оцінки сталого розвитку міських поселень через призму визначення міської земельної ренти;
- розкрити сутність парадигми формування ринку земель в Україні та його інфраструктурного забезпечення;
- оцінити вплив антропогенних факторів на стан земельних ресурсів міста , в тому числі в межах селітебної забудови;
- обґрунтувати концептуальні принципи ;
- обґрунтувати організаційно-економічний механізм формування ринку земель в Україні як базового підґрунтя національного економічного зростання;
- розробити пропозиції щодо удосконалення моделі управління міськими земельними ресурсами на засадах рентного підходу.

Можна стверджувати, що регулювання ринку земель за його запровадження має здійснюватися з урахування кращого досвіду розвинутих країн, зокрема в частині встановлення відповідних обмежень щодо продажу земель сільськогосподарського призначення. Багатьом державам у такий спосіб (шляхом встановлення обмежень) вдалось уникнути певних проблем і колізій. Наприклад, у Данії на законодавчому рівні визначено максимальний розмір земельної ділянки, що може перебувати у власності однієї сім'ї. Тим самим обмежується монополізм на земельному ринку. У Франції, Іспанії та США існує заборона на певний термін продавати отриману землю. У США працює механізм, за якого придбання банками землі може бути обмежене вимогою продати впродовж двох років землю боржника, отриману внаслідок неповернення отриманого кредиту. У Швеції купувати землю сільськогосподарського призначення можна лише з дозволу Уряду. В Австралії для продажу землі необхідний дозвіл спеціальних органів на укладення земельних угод. Існує також багатий зарубіжний досвід запобігання нецільовому використанню земельних ресурсів: в окремих державах законодавством передбачено розподіл земель на зони – сільськогосподарські, міські та дачні. При цьому переведення земель з однієї категорії до іншої можливе лише з дозволу відповідних державних органів [3].

Світова практика довела, що розвинений і добре інституціоналізований земельний ринок забезпечує розподіл прав власності на землю таким чином, що досягається використання земельних ресурсів та пов'язаних з ними господарських активів економічно найбільш доцільним способом. Водночас, не слід ігнорувати також і того факту, що лише дієздатна держава, з високим рівнем співпраці усіх гілок влади та розвиненими ринковими інститутами, спроможна гарантувати права власності, набуті у процесі укладення ринкових угод.

На жаль, земельна реформа в Україні, яка триває вже більше двадцяти років, до цього часу так і не забезпечила формування в нашій державі дієвого ринку землі. Така ситуація обумовлена насамперед наступним:

- до цього часу не визначено мету, етапи, завдання та механізми правового, економічного, фінансового і соціального розвитку подальших реформ у цьому напрямі, а також шляхів їх забезпечення та реалізації;

- відсутня виважена послідовна державна політика щодо комплексного розвитку земельного законодавства, формування і розвитку комплексних ринкових земельних відносин, особливо сільськогосподарського призначення;

- невдало запозичено правові інститути і механізми (особливо в аграрній сфері), які використовуються в країнах із розвинутою ринковою економікою, та не націлюють на формування ефективного ринку землі

- не враховувались історичні фактори у реформуванні системи державного земельного кадастру, створенні державної системи реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обмежень;

- ігнорувались проблеми ресурсно-комплексного підходу до розвитку земельних трансформацій;

- не здійснювались роботи з охорони земель, внаслідок чого відбулась деградація ґрунтового покриву окремих територій та зниження вмісту гумусу в ґрунтах до критичного рівня.

З огляду на економічні процеси, які характеризуються стрімким переходом до ринкових механізмів господарювання в Україні, гостро порушуються специфічні питання щодо формування сучасних земельних відносин, від яких суттєво залежать характер розвитку та ефективність функціонування економіки і соціальної сфери. Земельні відносини в процесі використання земель повинні орієнтуватися на підвищення ефективності виробництва й продуктивності праці та екологічне оздоровлення земельних ресурсів як складової соціально-економічного капіталу, що є домінуючим у формуванні багатства країни.

Адже лише за п'ять місяців 2013 року від продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, з урахуванням суми сплати відстрочки за раніше продані наділи, продажу ділянок на земельних торгах та плати за користування наділами до Державного та місцевих бюджетів фактично надійшло 132,7 млн грн, у тому числі: до Держбюджету – 8,9 млн грн, до місцевих бюджетів – 123,8 млн гривень.

Всього за цей період було продано 272 земельні ділянки несільськогосподарського призначення державної та комунальної власності загальною площею 160,27 га та вартістю 61,9 млн гривень. З них: державної власності – 51 наділ площею 27,80 га вартістю 8,7 млн грн; комунальної власності – 221 наділ площею 132,47 га вартістю 53,2 млн гривень [3].

Слід констатувати, що без узагальнення набутого досвіду, виявлення основних причин попередніх невдач та розробки нових концептуальних підходів до подолання існуючих проблем, запровадження ринку землі в Україні стане лише черговою ланкою на нескінченному шляху земельної реформи, оскільки так і не дасть змоги отримати безпідставно очікуваного ефективного землекористувача.

Досліджуючи специфіку формування земельних відносин в незалежній Україні, як основу для формування українського земельного ринку, першочергову увагу звертає на себе відсутність належних інституційних передумов для запровадження цивілізованого ринкового обігу землі. Це означає, що центральна ланка трансформації аграрних відносин, якою є системно-інституційні перетворення, в Україні не дозріла до впровадження ринкового обігу земельних ресурсів.. Відтак, перехід до завершального етапу земельної реформи не може відбутися без формування економіко-правових форм власності, виробництва та управління, фінансових інститутів, ринкової інфраструктури тощо (рис.1). Протягом останнього часу велика надія покладається на прийняття Закону України “Про ринок земель” [2], який покликаний забезпечити низку інституційно-правових передумов для запровадження в Україні цивілізованого земельного ринку. Зокрема, це пов’язується з інституціоналізацією угод купівлі-продажу земельних паїв та ділянок фізичними особами, що має активізувати ринковий обіг землі та сприяти формуванню реальної ціни на землю, а також створити дієві запобіжні механізми для концентрації землеволодінь і корупційних дій. Водночас, у зв’язку з наявністю низки прогалин у вказаному законопроекті, сьогодні існують серйозні сумніви щодо доцільності його прийняття у запропонованому вигляді.

Формування цивілізованого ринку земель, його подальший розвиток є необхідною умовою визнання Європейською Співдружністю економіки України ринковою. Наразі слід чітко визначити складові ринку землі, які в повній мірі визначаються рівнем законодавчо-нормативного та інформаційного забезпечення, а також рівнем розвитку інфраструктури ринку (рис.2).

Одним із невирішених питань в сфері розвитку ринку земель являється відсутність закону, який би регламентував земельні відносини й остаточно затвердив на землю статус товару, сприяв формуванню і розвитку вільного і прозорого ринку землі в Україні, запровадженню конкурентного продажу земельних ділянок, зміг би забезпечити повноту надходжень податків і зборів від використання землі.



Рис.1 Інституційні важелі регулювання ринку земель в Україні

Земля – це особливий товар і обмежений ресурс, вартість якого з кожним роком тільки зростає, крім того на третину забезпечує поповнення місцевих бюджетів, що сприяє соціально культурному розвитку регіонів.

Реалізація прав селян на землю та створення в Україні системи цивілізованих ринкових земельних відносин можливі лише за умови запровадження повноцінного ринку земель та введення земель сільськогосподарського призначення до ринкового економічного обігу. В цьому й полягає суть впроваджуваної в Україні «ринкової реформи», завдяки якій земля, в тому числі й землі сільгосппризначення, мають перетворитися в ринковий товар, який має власну вартість та ефективно використовується за призначенням та розподіляється за чіткими юридичними законами.

З цією метою було розроблено проект Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення», прийняття та реалізація якого дозволять запровадити в державі цивілізовані ринкові земельні відносини та наблизити рівень розвитку аграрного сектору економіки до рівня розвинутих країн, передусім Європейського Союзу, у сфері обігу земель сільськогосподарського призначення. Законопроектом

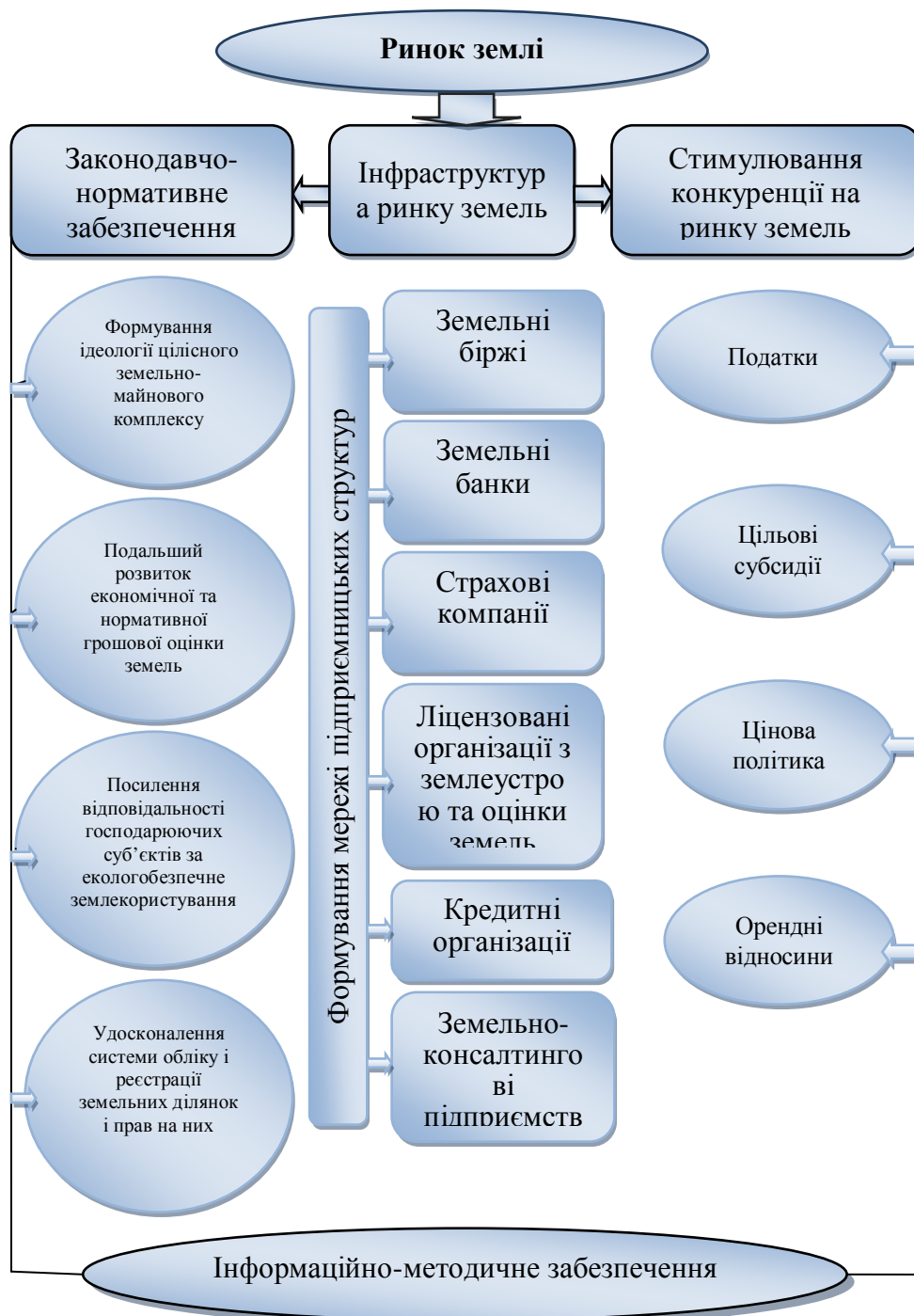


Рис.2 Структурна модель інфраструктури ринку земель

передбачається встановлення 10-річної заборони на зміну цільового призначення земельних ділянок сільгоспризначення, розташованих за межами населених пунктів, крім відчуження земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності відповідно до закону. Таким чином законотворці упереджують необґрунтовану зміну цільового призначення та урбанізацію сільськогосподарських земель. Застосування цієї норми використовується, зокрема, в Німеччині, 13-ти штатах Середнього Заходу США, Австрії, М'янмі та Росії [3].

Фахівці впевнені, що реалізація такої моделі обігу земель сільськогосподарського призначення, не лише захистить інтереси безпосередньо селян, але й дозволить підвищити капіталізацію та ліквідність землі як економічного активу, створити умови цивілізованого обігу земель сільськогосподарського призначення та підвищити рівень продовольчої безпеки держави в цілому.

Висновки. Досліджуючи практику проведення земельних реформ у трансформаційних економіках світу, можна стверджувати що, реформування земельних відносин у напрямку створення ринку землі у різних країнах здійснюється з неоднаковою інтенсивністю. Щодо українських реалій, автор, ґрунтуючись на аналізі світового досвіду, вважає за доцільне посилити вплив держави на формування земельних відносин та забезпечити відповідне інституційне супроводження.

Література:

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. - Відомості ВР України. – 2002. N 3-4 // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.rada.gov.ua
2. Про ринок земель [Електронний ресурс]: проект Закону України № 9001-д від 07.12.2011. – Режим доступу: <http://rada.gov.ua/ru>
3. Офіційний сайт Головне управління держземагенства в Одеській області [Електронний ресурс]: <http://www.landres.od.ua>

Abstract

Krinitckaya O. A.

Formation of the land market in Ukraine on the basis of the transformation of land and property relations.

The problems of land market in Ukraine based on the transformation of land property relations as a part of social and economic capital, which is dominant in forming the country's wealth are considered in this article.