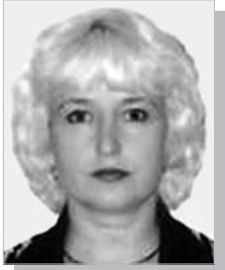


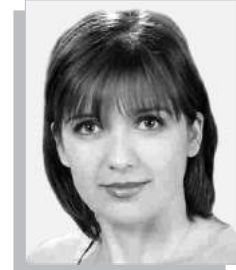
РИНОК ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ: СУЧАСНИЙ СТАН ТА ПРОБЛЕМИ РОЗВИТКУ

LAND MARKET OF AGRICULTURAL PURPOSE IN UKRAINE: CURRENT STATE AND PROBLEMS OF DEVELOPMENT



Вікторія ГМИРЯ,
кандидат економічних наук,
Черкаський інститут банківської
справи Університету банківської
справи Національного банку
України (Київ)

Victoriya GMYRYA,
PhD Economics,
Cherkasy Institute of Banking,
Banking University of the National Bank
of Ukraine (Kyiv)



Світлана ВЛАСЮК,
кандидат економічних наук,
Уманський національний
університет садівництва

Svitlana VLASYUK,
PhD Economics,
Uman' National Institute
of Horticulture

Сучасний стан розвитку аграрного сектору України характеризується скороченням земель сільськогосподарського призначення, посівних площ, яке призводить до зниження урожайності та валового збору продукції, погіршення продовольчої ситуації в країні, що зумовлено світовими тенденціями ринкової кон'юнктури сільськогосподарського виробництва.

У сучасних умовах сільське господарство країни відчуває гостру нестачу оборотних коштів, що унеможливує здійснення процесу розширеного відтворення у виробництві. Недоступність довгострокових кредитних ресурсів зумовлена недостатністю заставного майна, що викликає використання короткострокових кредитів, які характеризуються високими ставками. Враховуючи ситуацію, яка склалася на ринку кредитних ресурсів та з метою створення доступу сільського господарства до довгострокових кредитних ресурсів, необхідно розглядати землю як джерело заставного майна. Однак є ряд проблем, які пов'язані зі станом та розвитком ринку землі в Україні, що необхідно вирішити для досягнення оптимального співвідношення використання земель та обсягів кредитних ресурсів для забезпечення виробничого процесу в сільському господарстві.

Проблема пріоритетного використання земельних ресурсів входила в наукові дослідження багатьох вчених – аграріїв. Високо оцінюючі їхні зусилля та внесок в осягнення взаємозв'язків щодо проблем розвитку земельної ситуації в аграрному секторі й отриманні довгострокових кредитних ресурсів під заставу землі, можна зауважити, що сучасний контур діяльності аграрного сектору в розрізі земельних відносин та фінансово-кредитних відносин, а також наявність відчутних прогалин і нерегульованих завдань потребують здійснення наукових досліджень щодо уточнення проблеми земельних відносин аграрного сектору та пошуку дієвих практичних заходів їх розв'язання.

У статті досліджено стан розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення й розглянуто основні проблеми, пов'язані з формуванням ринку земель та його функціонування в сучасних умовах.

Одним зі специфічних ринків є ринок землі, який має безліч особливостей, що відрізняють його від інших ринків. Так, на сьогодні ринок землі в Україні чітко диференціюється залежно від напрямку використання. За наявного природно-ресурсного потенціалу Україна належить до досить забезпечених країн світу.

Найбільш цінним природним ресурсом і основною складовою національного багатства будь-якої країни є земля. Близько 27% чорноземів земної кулі розміщені в Україні. Україна займає 5,7% території Європи, її сільськогосподарські угіддя – 18,9%, на рілліу припадає 26,9% [1].

На відміну від промислових засобів виробництва, схильних до фізичного й морального зносу, правильне використання землі не тільки не знижує її продуктивних можливостей, а й збільшує їх, визначаючи ринкову ціну земельної ділянки при наявності рентного доходу та ринкового попиту.

Вся земля в межах країни незалежно від форм власності являє собою загальнонаціональне багатство. Держава повинна дбати про те, щоб земля була раціонально розподілена й ефективно використана, оскільки є невідтворюваним та незамінним засобом виробництва. Головне завдання ефективного використання землі полягає в збереженні й підвищенні родючості ґрунту, а також у створенні умов для найбільш повного використання під посіви сільськогосподарських культур, збільшення їх врожайності. Основними засобами підвищення родючості ґрунту є їх оптимальна обробка, застосування мінеральних добрив, правильний підбір культур і сортів, а також порядок розміщення їх у сівозмінах.

Поняття «земельні відносини» охоплює широке коло питань як економічного (виробничого), так і правового характеру [2]. Земельні відносини повинні окреслювати такі питання, як форми власності, відносини ефективного використання землі, ринок землі, ренту, способи й методи державної підтримки та регулювання земельних відносин.

Розвиток земельних відносин безпосередньо пов'язаний з виникненням і розвитком відносин власності, зокрема права приватної власності, яке розуміється набагато ширше, ніж просто володіння, користування й розпорядження.

Земельні відносини в сільському господарстві слід розглядати як основний елемент сільського господарства, як складову аграрних відносин. Отже, зміна земельної власності та форм використання земельних ресурсів стає базою всієї аграрної реформи [3].

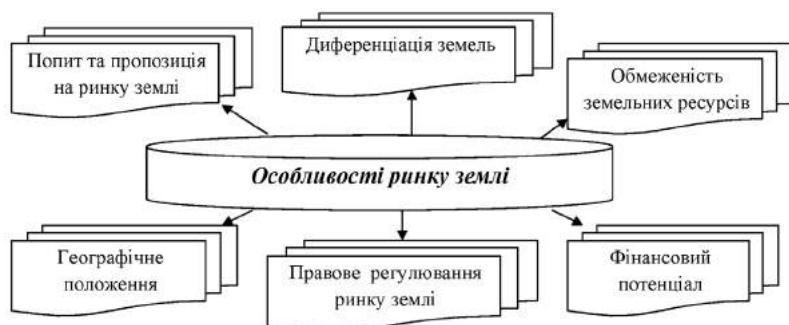
Ефективність використання земельних ресурсів визначається чинним організаційно-економічним механізмом землеволодіння та землекористування. Під час проведення аграрної реформи перерозподіл земель, зростання числа власників і користувачів земельних ді-

У статті розглянуто механізм функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. Господарські умови формування ринку землі, які склалися в Україні, визначають пріоритетні напрями економічних протиріч формування ринку землі. Проаналізовано та запропоновано заходи щодо удосконалення механізму ефективного землекористування України.

The functioning mechanisms of land market of agricultural purpose in Ukraine are investigated in the article. The economic conditions of land market formation that determine the priority lines and economic contradictions of land market formation are investigated. The author analyzes and suggests the measures of improvement of effective land use mechanism.



Рисунок. Особливості ринку землі як фактору виробництва



лянок не сприяли підвищенню ефективності використання землі. Значна частина земель виведена з господарського обороту, знизилася родючість ґрунтів, що в свою чергу призводить до їх нецільового використання. Наділення працівників виробничої та соціальної сфери села, пенсіонерів колишніх колгоспів земельними частками викликало безліч невирішених питань і протиріч. Земельний обіг розвивається під відповідними законодавчими і практичними обмеженнями та не сприяє переходу земель до власників, які б могли використовувати землю за основним призначенням [4].

Так, на сьогодні державне регулювання ринку землі відбувається прямими та непрямими методами, враховуючи прийняття законодавчих і нормативних документів, а також надання консультативних та інформаційних послуг щодо реалізації певних завдань учасниками ринку землі. Державне регулювання ринку землі ґрунтується на прикметних атрибутах, таких як: збалансованість, пропорційність, цілісність, транспарентність, динамічність, самоорганізація й саморозвиток, структурованість, інноваційність, цілеспрямованість, еластичність, мобільність, адаптивність, гнучкість, достатність, інертність, синергетичність, керованість, сталість.

Ринок землі є важливим сегментом ринкової економіки та забезпечує реалізацію відносин між його суб'єктами. Земля розглядається в економіці як експлуатаційний або вичерпний ресурс. Особливий статус землі в економіці країни та її властивості визначають цілий ряд специфічних особливостей даного ринку (див. **рис.**):

- величина й характер попиту та пропозиції земельних ділянок, що зумовлені політичною системою суспільства, географічними, історичними факторами, станом інфраструктури й рівнем розвитку регіону в цілому, а також ірраціональністю її вартості;

- землі диференційовані за якістю та позиціонуванням. Додаткові вкладення праці й капіталу дозволяють економічно поліпшити родючість та отримати велику віддачу від землі, що можливо практично на будь-яких ділянках;

- обмеженість пропозиції земельних ресурсів посилюється відносинами приватної власності. В умовах ринку землевласники воліють не продавати свої земельні ділянки, а віддавати їх в оренду для отримання стабільного доходу. Тому до продажу навіть пропонується незначна частина земельного фонду, що не є адекватною реакцією на зростаючий попит;

- правове оформлення угод на ринку землі потребує обов'язкової державної реєстрації та складного, дорогого юридичного оформлення. Це вимагає присутності держави в процесах регулювання ринку [5].

На сучасному етапі можна констатувати, що сформовані в Україні земельні відносини не стільки сприяють, скільки перешкоджають ефективному використанню земельно-ресурсного потенціалу. Тому земля завжди була, є і буде залишатися особливим об'єктом суспільних відносин, який характеризується просторовою обмеженістю, незамінністю, постійністю місцезнаходження тощо. Значення землі як провідного ресурсу людського розвитку в сільській місцевості, де вона є не лише просторовим базисом, а й головним засобом виробництва, важко переоцінити [6].

Для розвитку потенціалу земельних ресурсів України необхідно комплексно вирішувати питання формування державної земельної

політики, визначити напрями регулювання земельних відносин. У першу чергу необхідно створити правовий простір на ринку землі, систему захисту прав власності для забезпечення економічної безпеки країни та створення привабливого середовища для інвестицій, у тому числі іноземних. Обов'язковою умовою цивілізованого розвитку ринку землі є ведення державного земельного кадастру й моніторингу земель. Поки що система земельного кадастру залишається несформованою. Деякі земельні ділянки не можуть виступати об'єктами кадастрового обліку, оскільки ці земельні ресурси не розмежовані за рівнями власності та залишаються в розпорядженні держави. Крім того, земельні ділянки сільськогосподарських володінь, які залишилися у вигляді паїв, фізично не виділені на місцевості, а отже, вони не можуть бути об'єктами кадастрового обліку та реєстрації. Кадастрова вартість об'єктів економічно недостатньо обґрунтована, адже цей облік в основному орієнтований на технічні та юридичні характеристики.

Держава повинна не тільки вести облік земельних ресурсів, а й нести відповідальність за стан земель, стежити за їх використанням і охороною. Стабільність цільового призначення земель, збереження насамперед сільськогосподарських земель, недопущення їх необґрунтованого переведення в менш ефективні форми використання покликані забезпечити продовольчу безпеку країни. Особливо це стає актуальним в умовах світової продовольчої кризи, коли в світі зростає боротьба за природні ресурси, в тому числі за землі сільськогосподарського використання. Щоб утримати землі в сільському господарстві, необхідно створити певний економічний механізм, зокрема у вигляді фіскальних механізмів впливу на розвиток ринку землі.

Пожвавленню земельного обороту в умовах нинішнього перехідного стану української економіки можуть сприяти такі заходи:

- здійснення кадастрової та ринкової оцінки земельних ресурсів, що дозволить вільно формувати ринок земель;
- створення системи законодавчого захисту прав на земельну власність;
- формування єдиної системи державного земельного кадастру та реєстрації прав на нерухомість;
- перетворення кредитних ресурсів на головне джерело інвестицій, а також фінансових ресурсів українських та іноземних інвесторів;
- формування системи економічного й фінансового механізмів регулювання ринку землі.

Найважливіше місце у розвитку земельних відносин займають системно-інституційні перетворення. Їх головна мета полягає у створенні ефективного інфраструктури ринку землі – сукупності систем, служб, підприємств та організацій, що обслуговують ринок, забезпечують нормальний режим його функціонування. Обов'язковою умовою успішної земельної реформи є становлення нових економічних інститутів: державного й регіонального регулювання, правового забезпечення, реєстрації прав та угод, фінансового забезпечення, організаційного розвитку. Цілеспрямована комплексна земельна політика держави сприятиме укріпленню ринкових відносин в Україні, стабільності економічного розвитку, підвищенню конкурентоспроможності економіки.

ЛІТЕРАТУРА

1. Авраменко Т. П. Ресурсний потенціал земель сільськогосподарського призначення та раціональне його використання / Т. П. Авраменко // *Аграрна наука і освіта*. – 2006. – Т. 7. – № 5-6. – С. 125-128.
2. *Землі сільськогосподарського призначення: права громадян України*: [науково-навчальний посібник] / [за ред. докт. юрид. наук, проф. Н. І. Титової]. – Львів: ПАІС, 2005. – 368 с.
3. *Науково-практичний коментар Земельного кодексу України* [за заг. ред. В. В. Медведчука]. – К.: Юрінком інтер, 2004. – 643 с.
4. Деміна М. І. Перспективи розвитку ринка землі / М. І. Деміна // *Вісник ІГЕА*. – 2012. – №4 (84). – С. 19-22.
5. Башаров Ч. Ф. Развитие рынка земли сельскохозяйственного назначения / Ч. Ф. Башаров // *Вестник ФГОУ ВПО МГАУ*. – 2009. – №8/1. – С. 82-85.
6. Мартин А. Г. Регулювання ринку земель в Україні: наук. моногр. / А. Г. Мартин. – К.: «Аграр Медіа Груп», 2011. – 252 с.