

Загальні питання промислової гідравліки і пневматики

УДК 332.2.021

А.В. Непиталюк
Вінницький кооперативний інститут, Вінниця, Україна

БАЗОВІ ЗАСАДИ ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

THE BASIC PRINCIPLES OF FORMATION OF THE AGRICULTURAL LAND MARKET

Розглядаються проблеми формування ринку земель в Україні. Виявлено недоліки сучасної системи землеволодіння та землекористування. Наголошено на зв'язку між земельним ринком та ринками сучасної сільськогосподарської техніки: гідросистем, гідро- та пневмоприводів та ін. Запропоновані принципи формування земельного ринку з урахуванням інтересів всіх його потенційних учасників.

Ключові слова: земельний ринок, інфраструктура, парцеляція, методи регулювання.

Вступ

Місткість та динаміка ринків сільськогосподарської техніки, в тому числі сегментів гідравлічного та пневматичного обладнання, прямо залежать від загального стану національної економіки, зокрема сучасної системи форм та методів господарювання на землі. Важливого значення при цьому набуває структура та інші характеристики інституту земельної власності, адже від того, хто володіє, розпоряджується та користується землею залежить, яке устаткування застосовує у своїй повсякденній діяльності власник. І навпаки, якість землі як предмету та знаряддя праці перебуває у певній залежності від того, наскільки об'єкти сільськогосподарської техніки відповідають новітнім технологіям, зокрема гідросистемами та гідро- та пневмоприводами, що використовуються землевласниками. Тому теоретичні дослідження у сфері формування інституту приватної власності на землю можуть органічно доповнювати дослідження структури та динаміки ринків сільськогосподарської техніки. Формування ринку земель сільськогосподарського призначення є вимогою часу. Вітчизняна економіка потребує розробки та впровадження до господарської практики адекватних норм землеволодіння, землекористування та землевпорядкування, що враховували б, з одного боку, інтереси всього українського суспільства, в тому числі забезпечуючи продовольчу безпеку держави, з іншого боку, спонукали б вітчизняний підприємницький сектор до реалізації найефективніших форм та способів реалізації аграрних відносин.

Першочергового значення набуває комплекс питань, пов'язаних зі збереженням та поліпшенням специфічних якісних характеристик сучасних українських сільськогосподарських угідь, що прямо залежить і від форми власності на землю, і від способу її використання.

Основна частина

Землі сільськогосподарського призначення становлять значну частку в структурі земельних ресурсів України. Їх питома вага має тенденцію до скорочення, що обумовлене низкою причин природного та суто економіко-правового характеру. До природних причин слід віднести погіршення якості земель через неправильне їх використання, внаслідок чого землі можуть стати взагалі непридатними для подальшого аграрного виробництва. Глибинною ж причиною є неправильна структура землекористування та землеволодіння.

Структуру землеволодіння та землекористування у Вінницькій області представлено у таблиці 1.

Як свідчить статистика, на одного приватного землекористувача області припадає в середньому менше 0,0004 га сільськогосподарських угідь, а середній розмір земель одного аграрного підприємства складає 0,37 га. При цьому кількість приватних землекористувачів на теренах Вінницької області майже в 400 разів більша, ніж кількість сільськогосподарських підприємств. Це свідчить про надмірну парцеляцію земельних ресурсів та, як наслідок, неможливість формування господарств оптимального розміру.

Оптимізація розмірів землеволодіння та землекористування та підвищення ефективності аграрного виробництва можливо за умов ринкового обігу земельних ресурсів сільськогосподарського призначення. Формування організованого, такого, що відповідав би інтересам всіх громадян, земельного ринку вимагає створення:

- повноцінної правової бази ринку земель в країні, в цілому, та потім у регіонах, зокрема;
- прозорої та дієвої системи обліку і реєстрації земельних ділянок і прав на них;

Таблиця 1 — Розподіл земельної площі та сільськогосподарських угідь у 2014 році [1]
(за даними Державного агентства земельних ресурсів України;
на 1 січня 2015 року; тис. га)

	Кількість земле- користу- вачів, одиниць	Загальна земельна площа	Сільсько- госпо- дарські угіддя	У тому числі		
				рілля	сіно- жаті	пасо- вища
Усього земель	1351631	2649,3	2014,5	1724,9	50,3	186,5
Землі сільськогосподарських підприємств і громадян	1341437	1894,5	1831,4	1661,2	18,8	107,0
Землі сільськогосподарських підприємств з них	3355	1289,1	1259,9	1227,6	3,4	11,5
недержавних	3261	1254,8	1232,5	1203,5	2,7	9,9
державних	94	34,3	27,4	24,1	0,7	1,6
Землі громадян	1338082	605,4	571,5	433,6	15,4	95,5
Землі користувачів інших категорій	10194	754,8	183,1	63,7	31,5	79,5

- базової інфраструктури ринку земель сільськогосподарського призначення, найзагальніший перелік землевпорядних, оціночних, страхових та інших елементів якої може включати: земельний банк, земельний нотаріат, земельні суди, земельну біржу, аграрні товариства з регулювання обороту земель сільськогосподарського призначення тощо.

Вимогами сьогодення також є спрощення та забезпечення прозорості процедур оформлення угод із земельними ділянками, забезпечення безумовного дотримання екологічних вимог при перерозподілі і використанні земельних ресурсів, впорядкування процесу розподілу доходів від земельних платежів із ринкових операцій з землею між бюджетами різних рівнів, інституціоналізація операторів земельного ринку тощо. Серед заходів організаційно-економічного характеру, що потребують невідкладного здійснення, слід назвати повну інвентаризацію земель, їх оцінку, зонування, районування, створення кадастру, інформаційної бази даних про операції з земельними ділянками.

Ринок землі на сьогоднішньому етапі господарських перетворень стає потенційно важливим базовим елементом функціонування не тільки економіки країни в цілому, але й регіонів. Важливо щоб уся система відносин ринку земель (ринок прав власності, ринок прав оренди, ринок прав земельних часток, іпотечний ринок) працювала узгоджено. Особливістю розвитку регіональних ринків землі є те, що чим масштабнішими є ринкові перетворення в країні, тим більше підстав наполягати, що ринок землі має знаходитися під контролем та наглядом держави. Це стосується процесу перерозподілу земель, їх використання за цільовим призначенням, площі

приватного землеволодіння тощо. Нагальною потребою є становлення і розвиток законодавства у сфері аграрних відносин, які виникають у процесі організації, розвитку та функціонування ринку земель.

Земельне законодавство має розвиватися на базі конституційних положень і вимог цивільного права. Проте, правова культура і рівень правосвідомості ще не дозволяють сприйняти інтеграцію майнових відносин, пов'язаних з землею, особливо сільськогосподарського призначення, в іншу галузь права.

Програма дій щодо формування земельного ринку в Україні повинна характеризуватися поступовістю. Доцільно регламентувати відносини з приводу землі як нерухомості і землі як ресурсу в рамках єдиного земельного законодавства, за умови, що регулювання майнових відносин буде здійснюватись у повній відповідності до вимог Цивільного кодексу України.

Обґрунтованим є умовний поділ земельних відносин на дві групи. Перша включає відносини пов'язані з володінням, користуванням і розпорядженням земельними ділянками. Вони повинні регулюватись цивільним законодавством, зокрема класичними правами власності, успадкування, купівлі-продажу, застави тощо [2, с. 35]. Друга група потребує регулювання власне земельним законодавством. Вона включає відносини у галузі використання і вивчення земельних ресурсів, а також охорону земель. Першій групі властивий цивільно-правовий метод регулювання, другій — природне й органічне поєднання правового та економічного методів регулювання [3, с. 8].

Із цих позицій на регіональному рівні законодавчо повинна бути визначена доцільність віднесення таких

повноважень місцевих державних адміністрацій у сфері ринку земель:

- провадження регіональної політики у сфері ринку земель;
- розробка та забезпечення виконання державних і регіональних програм приватизації земель державної власності та розвитку ринку земель;
- прийняття рішень про продаж земельних ділянок державної власності відповідно до повноважень визначених законом;
- визначення форми проведення земельних торгів, на які виставляються земельні ділянки державної власності;
- координація діяльності територіальних органів земельних ресурсів з питань організації та забезпечення функціонування інфраструктури ринку;
- інформування населення про заходи, передбачені програмами приватизації земель державної власності, та ціноутворення на ринку земель;
- вирішення інших земельних питань відповідно до закону.

Згідно з Земельним кодексом України органи місцевого самоврядування мають право купувати сільськогосподарські землі, що знаходяться на їх території. Залучення місцевих рад до регулювання ринкового обігу продуктивних земель цілком прийнятне і виправдане. Майбутнім земельним законодавством необхідно визначити ринкові повноваження місцевих рад. Зокрема, до повноважень обласних рад доцільно віднести:

- забезпечення реалізації регіональної політики держави і територіальних громад у сфері ринку земель;
- розпорядження землями, що знаходяться у спільній власності територіальних громад;
- затвердження та участь у реалізації регіональних програм приватизації земель, що перебувають у спільній власності територіальних громад;
- участь у розробленні та реалізації державних програм приватизації земель та розвитку ринку земель державної власності;
- координацію діяльності місцевих органів з питань земельних ресурсів.

До повноважень районних рад у сфері ринку земель доцільно віднести:

- розпорядження землями, що знаходяться у спільній власності територіальних громад;
- забезпечення реалізації державної політики у сфері ринку земель;
- затвердження та участь у реалізації регіональних програм приватизації земель розвитку ринку земель, що перебувають у спільній власності територіальних громад;
- координація діяльності місцевих органів щодо земельних ресурсів;
- вирішення інших питань у сфері ринку земель відповідно до закону.

До повноважень сільських, селищних, міських рад у сфері ринку земель на відповідних територіях доцільно віднести:

- розробку, затвердження і реалізацію програм приватизації та розвитку ринку земель комунальної власності;
- прийняття рішень про продаж ділянок комунальної власності;
- надання посадовим особам органів місцевого самоврядування повноважень на підписання від імені продавця договорів купівлі-продажу земельних ділянок;
- організацію проведення земельних торгів;
- організацію і здійснення контролю за виконанням програм приватизації та розвитку ринку земель;
- інформування населення про заходи, передбачені програмами приватизації та розвитку ринку земель комунальної власності, та ціноутворення на ринку земель.

Формування організованого ринку земель має включати:

- створення інфраструктури та механізмів забезпечення прозорості ринку земель;
- сприяння створенню консалтингових і ріелторських підприємств;
- забезпечення функціонування системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно;
- розробку та затвердження державних, регіональних та місцевих програм приватизації та розвитку ринку земель;
- державне регулювання діяльності фізичних та юридичних осіб у сфері оцінки земель та землеустрою.

Важливою вимогою забезпечення функціонування ринку є створення системи вивчення кон'юнктури, розвиток менеджменту та маркетингу на ринку земельних ділянок, зокрема загальнодержавного, регіональних та місцевих банків даних щодо попиту та пропозиції на ринку земель [4].

Висновки

Ринок земель сільськогосподарського призначення є невід'ємною складовою сучасного національного ринку. Штучне вилучення земель з ринкового обігу гальмує розвиток суміжних ринків, у тому числі ринків сучасного сільськогосподарського обладнання, зокрема гідросистем, гідро- та пневмоприводів та ін. Першочергового вирішення вимагає раціоналізація землекористування і землеволодіння, яка може бути здійснена лише за умов ринкового обігу земельних ресурсів. Оскільки процес організації та функціонування такого ринку прямо впливає на продовольчу безпеку країни, має здійснюватись узгодження приватних, громадських та державних інтересів.

Враховуючи значну парцеляцію аграрного землекористування та з метою концентрації і оптимізації розмірів сільськогосподарських підприємств та фермерських

господарств, посилення їх технічної озброєності, з використанням кредитних і податкових пільг, у процесі обороту земель необхідно здійснювати економіко-землевпорядну оптимізацію.

Оптимізація аграрного землекористування може реалізовуватись шляхом надання переважного права на придбання або відчуження іншим способом ділянок для впорядкування структури земельних угідь, усунення черезсмулля, далекоземелля, ламаності меж, ерозійних процесів та інших екологічних наслідків нераціонального використання земель або перешкод для ефективного їх використання і здійснення природоохоронних заходів, а також для створення територіальних умов формування й удосконалення раціональної системи землеволодіння та землекористування.

Література

1. Статистичний щорічник Вінниччини. 2014 / за ред. С. Н. Ігнатова. — Вінниця: ГУС у Вінницькій області, 2015. — 620 с.
2. Рибалко, С.В. Купівля-продаж землі як фактор розвитку аграрного виробництва / С.В. Рибалко, Н.С. Танклевська // Економіка АПК. — 2009. — № 12. — С. 34—36.
3. Шهبаніна, О.В. Орендні земельні відносини: сучасний стан та основні напрями удосконалення / О.В. Шهبаніна // Економіка АПК. — 2008. — № 7. — С. 7—13.
4. Anton W. Nepitaliuk. Теоретичні аспекти формування та функціонування інфраструктури ринку землі в Україні / А. В. Непиталюк // Zeszyty naukowe Uczelni Warszawskiej im. Marii Skłodowskiej-Curie. Kwartalnik. — 2015. — # 1 (47). — С. 55—65.

References

1. Statistichniy shchorichnik Vinnichchiny. 2014 / za red. S.N. Ignatova. — Vinnytsya: GUS u Vinnitskiy oblasti, 2015. — 620 s.
2. Rybalko S. V. Kupivlya-prodazh zemli yak faktor rozvytku agrarnogo virobnitstva / S.V. Rybalko, N.S. Tanklevska // Ekonomika APK. — 2009. — № 12. — S. 34—36.
3. Shebanina, O.V. Orendni zemelni vidnosyny: suchasniy stan ta osnovni napryami udoskonalennya / O.V. Shebanina // Ekonomika APK. — 2008. — № 7. — S. 7—13.
4. Nepitaliuk, A.V. Teoretychni aspekty formuvannya ta funktsionuvannya infrastruktury rynku zemli v Ukraini / A.V. Nepitalyuk // Zeszyty naukowe Uczelni Warszawskiej im. Marii Skłodowskiej-Curie. Kwartalnik. — 2015. — #1(47). — С. 55—65.

Надійшла 15.06.2015 року

УДК 332.2.021

Базисные принципы формирования рынка земель сельскохозяйственного назначения

А.В. Непиталюк

Рассматриваются проблемы формирования рынка земель в Украине. Выявлены недостатки современной системы землевладения и землепользования. Отмечены связи между земельным рынком и рынками современной сельскохозяйственной техники: гидросистем, гидро- и пневмоприводов. Предложены принципы формирования земельного рынка с учетом интересов всех его потенциальных участников.

Ключевые слова: земельный рынок, инфраструктура, парцеляция, методы регулирования.

UDC 332.2.021

The basic principles of formation of the agricultural land market

A.V. Nypitaliuk

The problems of formation of the land market in Ukraine are considered. The disadvantages of a modern system of land ownership and land use are revealed. The relations between the land market and the hydraulic and pneumatic agricultural machinery markets are noted. The principles of formation of the land market considering the interests of all its potential participants are offered.

Keywords: land market, infrastructure, parceling, management practices.