

Бойченко Р.В.

Сумський національний аграрний університет, Україна

Формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні

Однією з головних проблем в Україні залишається перехід до цивілізованих принципів включення в ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення, тобто формування повноцінного ринку земель.

Ринок землі – це засіб перерозподілу земельних ділянок між власниками і користувачами шляхом економічних методів на основі конкурентного попиту та пропозиції, що забезпечує: купівлю-продаж, оренду, заставу земельних ділянок або прав на них; визначення вартості землі та визнання її капіталом і товаром; розподіл простору між конкуруючими варіантами використання земель та суб'єктами ринку [1].

У зв'язку з відсутністю інструментів регулювання ринку земель, в Україні тимчасово встановлений мораторій на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення шляхом їх продажу. Заборона купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення деформує природу приватної власності на землю, обмежує конституційні права власників земельних ділянок закріплені в частині першій статті 90 Земельного кодексу України [2]: «Власники земельних ділянок мають право продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину».

До негативних наслідків такого мораторію можна віднести:

1. Заблокована оптимізація землеволодінь і землекористувань. У цих умовах необхідно уникнути погіршення технологічних умов використання сільськогосподарських угідь внаслідок черезсмужжя, вкраплення дрібних ділянок інших власників у масиви земель господарств.

2. Заборона вільного обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення зашкодила мільйонам селян. Адже більшість з них не має належних професійних знань та фізичних можливостей займатися землеробською роботою. Спадкоємці цієї категорії сільських жителів переважно проживають в іншій місцевості і ніколи самостійно не будуть працювати на землі.

3. Заборона вільного обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення означає блокування процесів створення конкурентоздатних господарств ринкового типу.

4. Одним з головних негативних факторів заборони вільного обороту сертифікатів на право на земельну частку (пай) стало зниження інвестиційної привабливості української аграрної економіки, пов'язаної з підвищенням ризику вкладень [3].

Для запровадження повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення, необхідно вжити ряд заходів, які забезпечили б його прозорість, демократичність, функціонування в інтересах селянства та контроль як з боку держави, так і громадян.

Основними елементами повноцінного функціонування ринку земель є: наявність землі як об'єкту купівлі-продажу; соціально-економічна мотивація виходу на земельний ринок продавців земельних ділянок; наявність платоспроможних покупців земельних ділянок; створення необхідної ринкової інфраструктури земельного ринку; встановлення параметрів рівноважного ціноутворення на різні категорії земель, їх диференціація; організаційно-правовий механізм оформлення угод і цивільного функціонування земельного ринку; державне регулювання земельного ринку на національному й місцевому рівнях [4].

Запровадження повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення та його ефективного державного регулювання в Україні дозволить забезпечити реалізацію цілої низки важливих на сьогодні проблем, зокрема: повноцінна реалізація права приватної власності та інших прав на земельні

ділянки сільськогосподарського призначення всіма суб'єктами земельних відносин; створення сприятливого ринкового середовища, що забезпечує постійний перехід прав на нерухоме майно до найбільш ефективних власників; кардинальне підвищення інвестиційної привабливості сільського господарства; раціональний перерозподіл та оптимізація використання земель сільськогосподарського призначення; встановлення об'єктивної ринкової власності земельних ділянок сільськогосподарського призначення у процесі їх економічного обороту; підвищення ефективності використання природно-ресурсного потенціалу земель сільськогосподарського призначення та забезпечення стратегічної продовольчої безпеки держави; безперешкодний доступ громадян до землі як ресурсу людського розвитку; збереження та створення робочих місць у сільській місцевості; стимулювання розвитку інститутів громадянського суспільства у питаннях захисту прав власників земельних ділянок [3].

Отже, створення повноцінного ринку земель сільського призначення сприятиме зростанню продуктивності й ефективності сільського господарства, зміцненню його експортного потенціалу, матиме позитивний вплив на конкурентоспроможність аграрного сектору та економіку України в цілому.

Література:

1. Ліщенко Т.М. Формування інфраструктури ринку землі: автореф. на дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук: 08.07.02 «Економіка сільського господарства і АПК» / Інститут економіки та прогнозування НАН України. – К., 2006. – 24 с.
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 року № 2768-III, редакція від 03.04.2016 [Електронний ресурс]. – Доступний з: [http:// www.zakon1.rada.gov.ua](http://www.zakon1.rada.gov.ua).
3. Артюшин В.І. Проблеми становлення та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні / Артюшин В.І., Кобець М.І., Пугачов М.І. К.: Аналітично-дорадчий центр Блакитної стрічки ПРООН, 2007. – 60 с.
4. Саблук П.Т. Розвиток земельних відносин в Україні / В.П. Галушко, Ю.Д. Білик, А.С. Даниленко та ін. – К.: Урожай, 2006. – 280 с.
5. Зінчук Т. Аграрна політика країн ЦСЄ у контексті інтеграції до ЄС: реалії та перспективи для України / Т. Зінчук // Економіка України. – 2006. – №34. – С. 74 – 88.