

УДК: 332.2.021: 332.72

Гончаров Віктор Володимирович
Кириленко Ірина Володимирівна
Сумський НАУ (Суми)

ЗЕМЕЛЬНІ ВІДНОСИНИ В УМОВАХ РИНКУ ЗЕМЛІ

Анотація. У даній статті проведено дослідження перспектив розвитку земельних відносин в Україні. Визначено проблеми розвитку земельних відносин в Україні. Проаналізовано сучасний етап становлення ринку землі. Запропоновані заходи щодо активізації розвитку земельних відносин в Україні.

Ключові слова: земельна ділянка, земельні відносини, земельна реформа, оцінка земель, ринок земель.

Гончаров Виктор Владимирович
Кириленко Ирина Владимировна
Сумской НАУ (Сумы)

ЗЕМЕЛЬНЫЕ ОТНОШЕНИЯ В УСЛОВИЯХ РЫНКА ЗЕМЛИ

Аннотация. В данной статье проведено исследование перспектив развития земельных отношений в Украине. Определены проблемы развития земельных отношений в Украине. Проанализировано современное этап становления рынка земли. Предложенные меры по активизации развития земельных отношений в Украине.

Ключевые слова: земельный участок, земельные отношения, земельная реформа, оценка земель, рынок земель.

Goncharov Viktor
Kirilenko Iryna
Sumy NAU (Sumy)

LAND RELATIONS IN THE TERMS OF THE LAND MARKET

Abstract. In this article, the prospects of land relations development in Ukraine have been studied. The problems of development of land relations in Ukraine are determined. The present stage of formation of the land market is analyzed. Proposed measures to intensify the development of land relations in Ukraine.

Key words: land, land relations, land reform, land valuation, land market.

Ситуація у сфері земельних відносин і землекористування, що склалася в процесі проведення земельної реформи, нині залишається складною і неврегульованою. Найбільш важливими є питання, що стосуються проблем економічних та правових відносин власності, недосконалості державного управління земельними ресурсами та землекористуванням, незавершеності земельного законодавства та інфраструктури ринку (особливо земель сільськогосподарського призначення), відсутності автоматизованої системи державного земельного кадастру, спрямованого на вирішення питань перерозподілу земель та землеустрою, повсюдного припинення робіт у зоні охорони земель. Важливим завданням сучасної земельної реформи в Україні є відновлення в селян почуття власника і господаря на землі, створення на цій основі умов для реструктуризації існуючих сільськогосподарських землеволодінь у нові агроформування, які базуються на приватній власності. [1]

Теоретико-методологічні та методичні аспекти формування і напрямів розвитку земельних відносин в умовах ринкової економіки досліджувалися багатьма вченими, серед них В.В. Горлачук, Г.Д.Гуцуляк, Д.С.Добряк, В.М.Єрмоленко, Л.Я.Новаковський, П.Т.Саблук, А.М.Третяк, М.М.Федоров, А.Д.Юрченко та інші, які визначили, що необхідно розвивати законодавчо-нормативну базу регулювання земельних відносин, удосконалювати і формувати нову систему земельних платежів, створювати інфраструктуру земельного ринку, посилювати екологічні вимоги при використанні землі.

Поняття земельних відносин визначається в Земельному Кодексі України[2], де стверджується, що земельні відносини - це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею.

Новаковський Л.Я, визначаючи земельні відносини, додатково виділяє рівні їх існування: це суспільні відносини з приводу володіння, користування, розпорядження й управління землею на державному, регіональному, господарському та внутрігосподарському рівнях як об'єктом господарювання, так і засобом виробництва. Земельні відносини виявилися найбільш складною проблематикою в реформуванні економіки України. Інакше й не могло бути -

адже йдеться про використання найдорожчого природного ресурсу країни. Зіткнулися інтереси загальносуспільні, місцеві, сільські та приватні[3].

Єрмоленко В. М. пропонує таке визначення земельних відносин - це суспільні відносини з володіння, користування, розпорядження земельними ділянками, земельного обороту, відтворення та охорони земель[4].

Гуцуляк Г.Д. земельні відносини вважає елементом виробничих відносин суспільства. На його думку, земельні відносини визначають форми власності на землю та інші засоби виробництва, а також характер володіння й користування землею, ступінь і раціональність використання землі та інших засобів виробництва[5].

Відомі вчені економісти - аграрники І.М. Буздалов, .М. Крилатих, А.А. Никонов та інші земельні відносини визначають як «відносини з приводу володіння, користування і розпорядження землею як основним засобом виробництва для сільськогосподарського виробництва або просторовим базисом розміщення різних об'єктів»[6].

Земельні відносини регулюються спеціальним земельним законодавством, яким визначаються правовідносини щодо землі як об'єкта земельних відносин, що виникають у процесі сільськогосподарського виробництва між суб'єктами земельних відносин.

Земля є центральним, базовим об'єктом економічної системи в Україні, а земельні відносини у загальній структурі суспільних відносин займають відповідне місце у їх фундаменті. Вказані відносини є регулятором усієї сукупності суспільних зв'язків, включаючи не тільки економічну, але і соціально-демографічну, політичну, екологічну та інші складові просторового розвитку. При визначенні економічного ладу основне місце займало і займає питання земельних відносин, тобто форм власності на землю, проявами яких є взаємовідносини між суб'єктами, закріплені законодавчими актами.

Земельна реформа є складовою частиною економічної реформи, здійснюваної в Україні у зв'язку з переходом економіки держави до ринкових відносин.

Стратегічними напрямками розвитку земельних відносин є запровадження повноцінного ринку сільськогосподарських земель, іпотечне довгострокове кредитування сільськогосподарських товаровиробників, економічне стимулювання раціонального використання та охорону земель, включення вартості земель в економічний оборот, поєднання високої економічної ефективності та екологічної безпеки використання земель.

Формування земельних відносин має базуватись на принципах: непорушності права приватної власності на землю; включення землі в ринковий оборот; соціальної справедливості у перерозподілі земель, що перебувають у державній і комунальній власності; поєднання високої економічної ефективності та екологічної безпеки використання земель; узгодження темпів і основних напрямків реформування земельних відносин в аграрному секторі економіки.

Вже більше 25 років триває земельна реформа, завдання якої полягає в удосконаленні земельних відносин та підвищенні рівня раціонального використання земель. На даний момент створено такі умови земельного устрою:

- ліквідована державна монополія на землю;
- виконаний перехід до різноманітних форм земельної власності;
- проведений безкоштовний перерозподіл земель на користь громадян;
- введене платне землекористування;
- основна частина сільськогосподарських земель передана в приватну власність;
- землі лісового фонду, природоохоронні і інші найбільш цінні землі знаходяться в державній власності .

В сучасних умовах характер і зміст земельних відносин суттєво змінюється. Так, в результаті встановлення множинності форм власності на землю, включення певної частини земель у систему ринкового обігу шляхом укладення цивільно-правових угод із землею ці відносини, залишаючись за суттю земельними, набувають майнового характеру.

Розвиток ринкових відносин в агропромисловому комплексі України передбачає функціонування в єдиному ринковому середовищі усіх факторів виробництва, включаючи землю. Внаслідок приватизації сільськогосподарських угідь понад дві третини їх площі зараз перебуває у приватній власності громадян і юридичних осіб. Це є передумовою формування ринкових земельних відносин і власне ринку земель, оскільки власність забезпечує право володіти, користуватись і розпоряджатись нею.

Ситуація, яка сьогодні склалася у сфері земельних відносин, пов'язана з відсутністю чіткої державної політики у питаннях:

- розвитку земельного законодавства по врегулюванню земельних відносин;
- консолідації земель сільськогосподарського призначення, яка має бути наслідком науково обґрунтованого об'єднання;
- контролю за використанням та охороною земель;
- роз'яснювальної роботи серед сільськогосподарських виробників щодо впровадження ринку землі;
- вивчення Європейського досвіду у реформуванні земельних відносин;
- формування інфраструктури ринку земель.

Дана ситуація свідчить про те, що рівень розвитку земельних відносин в Україні не відповідає ринковим умовам. Запровадження цивілізованого ринку земель сільськогосподарського призначення вимагає створення ринкової інфраструктури та прозорих правил її функціонування.

Виходячи із загальної характеристики земельних відносин в Україні, слід зазначити, що на думку науковців, основними напрямками їх розвитку є:

- впровадження у сферу землекористування результатів сучасного науково – технічного прогресу;
- створення прозорої державної системи реєстрації прав власності на земельні ділянки та розміщене на них майно;
- формування інфраструктури ринку землі;

- вдосконалення методики оцінки земель сільськогосподарського призначення;
- розвиток системи земельного іпотечного кредитування;
- здійснення ефективної податкової політики при оподаткуванні нерухомості;
- запровадження ефективної системи моніторингу ґрунтів та заходів по їх охороні.

Враховуючи вказані визначення вчених та історичний досвід земельної реформи в Україні можна вважати, що земельні відносини – це результат тривалого суспільного розвитку, практики використання і охорони земель, форм власності і господарювання, пріоритетних способів устрою території. Вони визначаються національними, соціальними, економічними і природними особливостями реалізації функції землі як об'єкта природи, основного засобу виробництва в сільському господарстві, природного ресурсу і об'єкта майна.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ ТА ЛІТЕРАТУРИ:

1. А.Мартин, С.Горбатович. Мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення: наслідки та перспективи // Землевпорядний вісник №2, 2006 – с. 58-60.
2. Земельний кодекс України: Прийнятий 25 жовтня 2001 року № 2768—III // Відомості Верховної Ради України. - 2002. - №3-4. - Ст.27.
3. Новаковський Л.Я. Шляхи удосконалення законодавчого забезпечення розвитку земельних відносин в Україні / Л.Я. Новаковський // Економіка АПК. – 2009. - №3. – с.21-23
4. Правові основи майнових і земельних відносин: навч. посіб. / За ред. В. М. Єрмоленка. — К.: Магістр — XXI ст., 2008. — 384 с.
5. Гуцуляк Г.Д. Земельно – ресурсний потенціал Карпатського регіону. – Л.: Світ, 1991 – 152 с.

6. Аграрные отношения: теория, историческая практика, перспективы развития / И.Н. Буздалов, Э.Н. Крилатых, А.А. Никонов и др. – М.: Наука, 1993. – 270 с.