

РИНОК ЗЕМЛІ УКРАЇНИ ТА ЗАСТОСУВАННЯ ПЕРЕДОВОГО ДОСВІДУ

Земля є найважливішим елементом національного багатства країни, поруч із основними фондами, мінерально-сировинними ресурсами та іншими матеріальними благами, що використовуються для характеристики економічного потенціалу країни.

Ринок землі в Україні регулюється Земельним кодексом та нормативно-правовими документами [1, 2]. Відповідно до цих документів визначено порядок продажу землі у приватну власність або передачу їх у довгострокову оренду, створюється земельний кадастр та реалізуються інші заходи.

Слід відмітити, що суб'єктами ринку землі – є правовласники (власники, орендарі, органи технічної інвентаризації, фахівці, оцінювачі, юристи, ріелтори, брокери, посередники та ін.). Об'єктами ринку землі – земельні ділянки сільськогосподарського призначення (сільськогосподарські угіддя, особисте підсобне господарство за межею населеного пункту, під городництво, садівництво і т.п.) та ті, що пов'язані із забудовою. Отже ринок землі – це сукупність економічних відносин власника землі з її покупцем із приводу купівлі-продажу земельних ділянок [3].

Варто відзначити, що ринок землі має як позитивні, так і негативні сторони. До позитивних слід віднести такі:

- продаж та оренда землі дозволяє як заробляти кошти для подальшого розширення виробництва, так і інтенсивно використовувати землі, що залишилися;
- внутрішньогосподарський оборот земельних часток дає можливість збільшувати розміри селянських та особистих підсобних господарств до оптимальних;
- зникає безплатне вилучення земель.

До негативних сторін слід віднести такі:

- через низькі закупівельні ціни на сільськогосподарську продукцію село не здатне конкурувати з містом на ринку землі, це призводить до вилучення з сільськогосподарського обороту частини землі;
- через низьку прибутковість сільські жителі можуть запропонувати свої земельні частки на продаж, внаслідок чого із власників вони знову перетворюються на найманих працівників.

Зміст державної політики у сфері землекористування повинен визначатись з урахуванням основних функцій, а саме: регулюючої, стимулюючої, ціноутворюючої, контролюючої, посередницької та інформаційної, що повинен виконувати ринок землі в загальній системі ринкових відносин в економічній системі [4].

Враховуючи проблеми, які потрібно вирішувати на сучасному етапі реформування відносин власності на землю, слід звернутись до зарубіжного досвіду.

У Франції всі земельні угоди підлягають реєстрації, а отже знаходяться в полі зору держави. Продаючи, розширюючи територію чи купуючи землю потрібно отримати дозвіл спеціального адміністративного комітету.

Ринок землі Данії є найбільш жорстким, оскільки покупцеві слід підвередити перед купівлею-продажем наявність аграрної освіти та дати письмове узгодження, що на придбаній земельній ділянці господарюватимете не менше 8 років.

У Великобританії майже вся земля є власністю королівської родини. Однак землю може вільно придбати будь-який суб'єкт, в тому числі іноземцем. Купивши ділянку, власник володітиме нею вічно, за умови, примусового викупу.

Формування ринку землі Польщі має свої особливості. В країні сформовано казну, що має на меті розподіл землі кваліфікованим підприємцям, шляхом викупу землі у селян та подальшого її продажу більш перспективним покупцям.

Згідно Закону «Про поліпшення агроструктури і забезпечення сільськогосподарських і лісгосподарських підприємств (Закон про обіг земельних ділянок)» у Німеччині землі, які займають площу понад 1 га підлягають продажу лише з дозволу місцевої влади. Купити землю можуть лише люди з свідоцтвом про професійну підготовку

В Угорщині встановлено величину земельної ділянки, 300 га на особу. Земельну ділянку мають можливість придбати тільки ті особи, які отримали аграрну освіту і пов'язані з сільськогосподарською діяльністю.

Можна зробити висновок, що основна мета управлінців будь-якої країни – гарантувати право власності на земельну ділянку, не перешкоджати розвитку аграрного бізнесу, не продавати за безцінь землі, що належать державі.

Земельний ринок формує умови, що стимулюють ефективне використання землі. На нашу думку, ринок землі є гарантом стабільності. Одним із головних завдань держави є виявлення і виправлення недоліків ринку. Держава має створити умови захисту прав власності на землю, дотримання суб'єктами своїх договірних зобов'язань, розумного використання земельного фонду країни. Водночас політика держави має базуватися на поєднанні інтересів усіх суб'єктів господарювання аграрного сектора.

Таким чином, ринок землі – це не лише її купівля-продаж, а й надання її в оренду, а також весь ринок сільськогосподарської продукції, на якому реалізуються за тією чи іншою моделлю відносини власності на землю.

Список використаних джерел:

1. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-14 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
2. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» від 31.01.2020 р. №552-IX [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text>
3. Мельник Л. Ю., Васильєв С. В., Речка К. М. Теоретичні і практичні засади ринку земель. Агросвіт. 2017. №8. С 3-11.
4. Савчин О. Я. Суть, структура і функції ринку земельних ресурсів. XIV Міжнародна наукова інтернет-конференція ADVANCED TECHNOLOGIES OF SCIENCE AND EDUCATION [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://intkonf.org/savchin-o-ya-sut-struktura-i-funktsiyi-rinku-zemelnih-resursiv/>

УДК 351.712

СМОЛІНСЬКИЙ В.Б.

кандидат економічних наук, доцент,
доцент кафедри обліку та оподаткування,

Львівський національний університет природокористування, м. Львів, Україна

УПРАВЛІННЯ ДІЯЛЬНІСТЮ ПІДПРИЄМСТВ В УКРАЇНІ ШЛЯХОМ УДОСКОНАЛЕННЯ ДЕРЖАВНИХ МЕХАНІЗМІВ

Розвиток підприємництва має важливе значення для нормального функціонування економіки країни, тому значну роль у процесі його фінансування має