

М. М. Рєзнік

ВМУРоЛ « Україна »

Сумський гуманітарний інститут

СТАНОВЛЕННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНИ

Висвітлено сучасні погляди на визначення ринку землі. Реалії сьогодення, що впливають на формування нових земельних відносин, заснованих на запровадженні інституту приватної власності. Обґрунтовано принципи та завдання державного регулювання ринку землі, яке покликане забезпечувати високу соціально – економічну ефективність земельних відносин. Узагальнено проблеми які гальмують розвиток ринку землі.

Постановка проблеми. Динамічний розвиток ринкової економіки в Україні, наявність нагальних проблем землекористування, а також завершення періоду реформування земельних відносин на утвердженні інституту приватної власності обумовлює необхідність формування повноцінного ринку землі. Проблема запровадження сталого землекористування в нашій державі потребує посилення дієвості державного управління ринком земель.

Аналіз актуальних досліджень. Питанням формування та розвитку ринку земель в Україні присвячено роботи таких науковців, як А.С.Даниленко, Д.С.Добряк, С.І.Дорогунцов, В.М.Месель-Веселяк, Б.Й.Пасхавер, І.А.Розумний, П.Т.Саблук, В.М.Трегобчук, А.М.Третьак, М.М.Федоров, О.М.Шпичак та ін. Разом з тим спостерігається значна дискусійність щодо визначення терміну « ринок земель» у поглядах таких правознавців як Г.А. Волков, А.К. Голічинков, О.М. Козир, В. Носик, А.Е. Шестико, Н.А. Сироедов, О.С. Песцова, М.М. Могилова, Л.Я. Новаковський, М.М. Федоров та ін.

Метою статті є формування теоретичних засад розвитку адекватного ринку землі як одного з основних завдань земельних реформаций в нашій державі, а також визначення принципів, завдань та механізмів державного регулювання ринку земель, що покликані забезпечувати його високу соціально – економічну ефективність.

Виклад основного матеріалу. Існує декілька підходів до визначення терміну « ринок земель»: частина науковців пов'язує його лише з купівлею – продажем землі та зі сферою торгівлі, [11, с. 12; 8, с. 41; 6, с. 75], інші відносять ринок земель до сфери економічних відносин, що виникають в процесі обігу землі, як товару [3, 4, 6], а дехто стверджує, що ринок земель є набагато ширшим поняттям, ніж зміст поняття « оборот земель» [1, с. 50].

Ринок земель, крім економічної, відноситься і до правової категорії [5, с. 14]. Як економічна категорія ринок є не, що інше, як функціонування землі в якості товару в системі товарно – грошових відносин. Ринку землі притаманні також правові відносини, оскільки його функціонування є нічим іншим, як результатом реалізації права держави, територіальної громади, громадян та суб'єктів господарювання на землю і розпорядження останньою.

Дуалістичне поєднання економіко – правових засад є одним з основних чинників розроблення концепції ринку землі. Крім того, ринок земель включає комплекс техніко – економічних, землепорядних, земельно – кадастрових заходів, відповідну нормативно – правову базу та інфраструктуру.

Питання ринку земель є не тільки економіко – правовим, але й соціальним. Ринок опосередковано відображає реалізацію комплексу морально – етичних норм певного соціуму. Досвід свідчить про посилення впливу держави на ринок земель, що проявляється в застосуванні низки економічних важелів, які сприяють концентрації земель, особливо сільськогосподарських, формуванню сталих землеволодінь та земле користувань [10, с. 17].

Ринок землі – це насамперед перерозподіл (з обов'язковим врахуванням потреб суспільства) трьох ресурсних потенціалів: фінансових, земельних, трудових. До такого перерозподілу необхідно підходити грамотно, підготовлено та компетентно, адже головною його метою, повинно бути досягнення раціонального, ефективного землекористування та охорони земель. При цьому слід враховувати: сучасний стан земельних ресурсів; можливість розвитку територій; можливість використання земель за тим чи іншим цільовим призначенням і т.д.

У протилежному випадку – розвиток земельного ринку вже в найближчій перспективі призведе до отримання найнегативніших екологічних, економічних та соціальних наслідків [7, с.10].

Запровадження ефективного державного регулювання ринку земель в Україні є основною передумовою високої соціально – економічної ефективності земельних відносин, утвердження значущості земельних ресурсів як суспільного надбання, попередження деяких негативних наслідків залучення земель сільськогосподарського призначення в активний економічний оборот.

Державна регуляторна політика у сфері ринкового обороту речових прав на земельні ділянки має бути спрямована на вдосконалення правового регулювання земельних відносин, а також адміністративних відносин між регуляторними органами або іншими органами державної влади та суб'єктами ринку щодо обороту речових прав на земельні ділянки, забезпечення соціальної спрямованості у використанні земель як національного багатства, розвитку економічної конкуренції, прозорості й адекватності регуляторних дій органів державної влади та органів місцевого самоврядування, дотримання рівності прав суб'єктів господарювання [2, с.38].

Під державним регулюванням ринку земель потрібно розуміти цілеспрямований адміністративний, фінансовий та економічний вплив органів державної влади на суб'єктів ринку земель із метою досягнення заздалегідь визначених параметрів ринкового середовища, що відповідатимуть усвідомленим суспільним інтересам.

Принципами державної регуляторної політики на ринку земель мають бути: доцільність, адекватність, ефективність, збалансованість, передбачуваність, прозорість і врахування громадської думки.

Пріоритетними завданнями державного регулювання земельного ринку слід визнати:

- * захист економічної конкуренції й обмеження монополізму на ринку земель попередженням надмірної концентрації земельних ділянок у власності окремих осіб;

- * запобігання відчуженню речових прав на земельні ділянки за ціною, нижчою від економічно обґрунтованої, та стабілізація ринкового ціноутворення;
- * залучення земель сільськогосподарського призначення у ринковий економічний оборот;
- * запровадження регулювання ринку земель ринковими (економічними) методами;
- * забезпечення якомога повнішого інформування відчужувачів і набувачів речових прав на земельні ділянки правових наслідків вчинюваних ними дій;
- * попередження подальшої парцеляції земельних ділянок;
- * запровадження кредитування (іпотеки) під заставу речових прав на земельні ділянки.

Розвиток ринку земель залежить від зміни пропорцій на земельному ринку, що відбуваються під дією комплексу основних економічних законів (особливо це стосується ціноутворення на земельні ділянки). Ринок землі є комплексним поняттям, тож асоціювати його лише з певним сегментом, а саме з продажем землі – є помилковим твердженням, оскільки те, що правильне щодо ринку споживчих товарів, правильне і щодо таких факторів виробництва як праця, земля та затрати капіталу [3, с. 77].

Для того, щоб землі України стали основою формування ефективного ринку нерухомості, необхідно чітко визначити права усіх учасників на землю:

- * держави (розмежування власності держави та населених пунктів);
- * міст (визначення меж, розмежування земель державної та муніципальної власності);
- * громадян (оформлення права власності або користування).

Усі процедури, пов'язані з обігом земельної власності, слід проводити в умовах прозорості та відкритої конкуренції, що є найкращими запобіжними засобами корупції та правопорушень.

Висновки. Поглиблення розвитку земельних відносин на даному етапі розвитку ринкових перетворень потребує вироблення нової концепції, що відображала б відповідність рівня розвитку земельних відносин рівню суспільних

відносин; закріплення та реалізацію норм права власності та користування національним багатством – землею. Наявні протиріччя, що проявляються в невідповідності рівня ринкових перетворень рівню використання ресурсного потенціалу взагалі та земельного, зокрема, стримують розвиток цивілізованих земельних відносин.

На сьогодні в Україні існує декілька проблем, що гальмують розвиток земельного ринку. По – перше, це непрозорість механізмів відведення ділянок і операцій з ними; часте дублювання функцій земельних комісій міських рад і спроби створення різноманітних додаткових органів типу земельних палат, що лише посилює корупцію.

По – друге, спостерігається надмірна складність місцевих фінансових механізмів, яким із метою оптимізації збору податків надано спотворених форм, що породжує недовіру іноземних інвесторів.

По – третє, існують значні обмеження щодо використання певних категорій земель.

ЛІТЕРАТУРА

1. Волков Г. А. Развитие рынка земли: правовой аспект // Государство и право. – 2008. - № 2. – с. 50.
2. Мартин А. Г. Державне регулювання ринку земель: принципи, завдання та механізми // Землеустрій і кадастр. – 2008. - № 1. – с. 35 – 41.
3. Могилова М. М. Ринок землі як важлива умов розвитку ефективного виробництва // Економіка АПК. – 2002. - № 2. – с. 77.
4. Новаковський Л. Я. Основні положення концепції розвитку земельної реформи в Україні // Центр земельної реформи . – 2006. – 96с.
5. Носик В. Конституційно – правові засади формування ринку землі // Землевпорядний вісник. – 2007. - № 1. – с. 13 – 15.
6. Песцова О. С. Про реформування ринку землі // Вісник аграрної науки. – 2008. - № 7. – С. 74 – 75.
7. Поліщук Л. Ринок землі: видимі й приховані ризики // Землевпорядний вісник. – 2008. - № 1. – с. 9 – 15.

8. Сыроедов Н. А. Правовое регулирование оборота земельных участков // Государство и право. - 2007. - № 9. – с. 41 – 52.
9. Федоров М. М. Організаційно – правові проблеми розвитку АПК // Економіка АПК. – 2002. - № 1. – с. 100 – 102.
10. Шарий Г. Складові концепції державного регулювання і розвитку ринку земель // Землевпорядний вісник. – 2008. - № 1. – с. 16 – 21.
11. Шестико А. Е. Условия формирования рынка земли // Весник сельскохозяйственной науки. – 2001.- № 10. – с. 12 – 18.

М. Н. Резник. Становление и функционирование рынка земли в Украине. Освещены современные взгляды на категорию «рынок земли». Современная проблематика, которая влияет на формирование новых земельных отношений, которые основаны на организации института частной собственности. Обоснованы принципы и задания государственного регулирования рынка земли, которые призваны обеспечивать высокую социально – экономическую эффективность земельных отношений. Обобщены проблемы, которые тормозят развитие рынка земли.

ДОПОВІДЬ

на міжвузівській науково – практичній конференції
« Від творчого пошуку – до професійного становлення»

Шановні, пані та панове – колеги та учасники конференції !

Пропоную Вашій увазі доповідь на тему « Становлення та функціонування ринку землі в Україні». Актуальність даної теми полягає в тому, що земля – це основний ресурс для розвитку й прогресу, головне національне багатство.

Ряд науковців і практиків вбачають початок переходу земельних відносин на якісно новий етап розвитку, що має характеризуватись відсутністю системних недоліків сучасної системи землекористування у запровадженні повноцінного ринку земель.

Ринок земель є предметом наукових досліджень протягом двох останніх століть. Це пов'язане із територіальним розвитком суспільства, зміною технологій внаслідок впливу модернізації, еволюції правових засад землекористування та активністю правових суб'єктів.

Перш ніж розпочинати формування ринок земель, необхідно обґрунтувати сутність самого поняття « ринок землі», його роль в суспільно – економічних відносинах нашої держави та перспективи розвитку, особливо в нинішній час, період докорінних змін у земельних відносинах України. Існує декілька підходів до визначення терміну « ринок земель».

Так, частина науковців пов'язує його лише з купівлею – продажем землі та зі сферою торгівлі;

інші відносять ринок земель до сфери економічних відносин, що виникають в процесі обігу землі, як товару;

а дехто стверджує, що ринок земель є набагато ширшим поняттям, ніж зміст поняття « оборот земель».

Формування інформаційної бази щодо сучасного стану та перспектив використання земельних ресурсів з урахуванням можливого цільового використання земель є основою для запровадження економічно доцільного та безпечного землекористування в умовах ринку землі.

У формуванні й стимулюванні розвитку ринку земель важливу роль відіграє законодавча гілка влади, діяльність якої має набувати форм цілісної земельної політики.

Тому, очевидною є необхідність постійного дослідження земельного ринку, що дасть змогу детальніше розглядати особливості його подальшого розвитку.

У результаті аналізу існуючого становища на ринку земель в цілому, а також аналізу зарубіжного досвіду можна виділити ряд аспектів сучасного стану проблем вивчення ринку земель. Це:

- Економічний, тобто вивчення питань пропозиції, попиту та рівноваги земельного ринку, а також ринкове ціноутворення;

- Містобудівний, тобто надання, вилучення і продаж земельних ділянок місцевою владою;
- Інформаційний, що означає збір даних, їх обробка й оновлення, методи опрацювання, представлення на аналіз інформаційних джерел з питань землекористування.

Аналіз проблем розвитку ринку земель у розвинутих країнах і країнах з перехідною економікою дає змогу виділити головні фактори, які умовно можна поділити на кілька груп. А саме:

1. фактор політичної стабільності;
2. стабільність містобудівної політики органів місцевого самоврядування;
3. розвинутість правових інститутів власності (*зокрема ринок землі, оренда, іпотечний ринок*);
4. можливість вільного одержання інформації щодо ринку земель (*вільні для розвитку земельні ділянки, відсутність інженерно – транспортних обмежень у процедурах надбання права власності, інформація щодо перспектив розвитку прилеглих територій*);
5. структурно – територіальні фактори (*фактори просторового доступу, рівень забезпеченості інженерно – транспортною і соціальною інфраструктурою*);
6. загальні показники економічної кон'юнктури країни (*ВВП та його структура, суми наданих кредитів, розміри відсоткових ставок, темпи інфляції й економічного розвитку*);
7. діючі інформаційні показники вартості землекористування (*ціна землі, орендна плата, земельний податок*).

Як відомо, нині на вітчизняному ринку функціонують лише землі несільськогосподарського призначення. Проте час відтермінування мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення невпинно спливає.

Питання пов'язане з дією мораторію не просте і надто заполітизоване. Не секрет, що думки різних політичних сил щодо нього розходяться від несприйняття самої ідеї купівлі – продажу земель сільськогосподарського призначення до кардинально протилежної – негайної його відміни.

Проте мораторій не буде знятий до прийняття Законів України « Про ринок земель», « Про державний земельний кадастр», що спотворює ринок в окремих галузях економіки, перетворюючи агропромисловий комплекс на заповідник неефективних методів господарювання.

В сучасних умовах, коли реформування відносин власності на землю поступово наближається до свого логічного завершення, значної актуальності набуває окреслення провідних завдань державного регулювання земельних відносин у пореформений період.

Пріоритетними завданнями державного регулювання земельного ринку слід визнати:

- * захист економічної конкуренції й обмеження монополізму на ринку земель шляхом попередження надмірної концентрації земельних ділянок у власності окремих осіб;
- * запобігання відчуженню речових прав на земельні ділянки за ціною, нижчою від економічно обґрунтованої, та стабілізацію ринкового ціноутворення;
- * залучення земель сільськогосподарського призначення у ринковий економічний оборот;
- * запровадження регулювання ринку земель ринковими (економічними) методами;
- * забезпечення якомога повнішого інформування відчужувачів і набувачів речових прав на земельні ділянки правових наслідків вчинюваних ними дій;
- * попередження подальшої парцеляції (*роздрібнення с. – г. земель одне з негативних явищ, що перешкоджає формуванню сталих землекористувань*) земельних ділянок;
- * запровадження кредитування (іпотеки) під заставу речових прав на земельні ділянки.

Підсумовуючи вищесказане, необхідно зазначити, що:

- поглиблення розвитку земельних відносин на даному етапі розвитку ринкових перетворень потребує вироблення нової концепції, що відображала б відповідність рівня розвитку земельних відносин рівню суспільних відносин;
- закріплення та реалізацію норм права власності та користування національним багатством – землею.

Наявні протиріччя, що проявляються в невідповідності рівня ринкових перетворень рівню використання ресурсного потенціалу взагалі та земельного, зокрема, стримують розвиток цивілізованих земельних відносин.

На сьогодні в Україні існує декілька проблем, що гальмують розвиток земельного ринку. *По – перше*, це непрозорість механізмів відведення ділянок і операцій з ними; часте дублювання функцій земельних комісій міських рад і спроби створення різноманітних додаткових органів типу земельних палат, що лише посилює корупцію.

По – друге, спостерігається надмірна складність місцевих фінансових механізмів, яким із метою оптимізації збору податків надано спотворених форм, що породжує недовіру іноземних інвесторів.

По – третє, існують значні обмеження щодо використання певних категорій земель.