

ФОРМУВАННЯ РИНКУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОЇ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ

Становлення повноцінного ринку землі сільськогосподарського призначення – одна з найбільших проблем земельної реформи в Україні. Відповідно з Конституцією України земля є основним багатством українського народу. Громадяни України згідно з чинним законодавством можуть вільно купувати й продавати лише земельні ділянки: для будівництва і обслуговування житлового будинку господарських будівель і споруд для ведення садівництва; для індивідуально - дачного будівництва; для будівництва індивідуальних гаражів.

Встановлений в Україні мораторій (заборона на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення шляхом її продажу) обмежує права власників земельних ділянок, що закріплені в статті 90 Земельного Кодексу України. Власники земельних ділянок мають право продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину, а його продовження стримує створення цивілізованого земельного ринку.

Встановлення приватної власності на землю в Україні відбулося у 1991 році. Згідно з даними Державного земельного кадастру загальна площа земель в Україні становить 60,35 млн. га, з яких 48,8 млн. га (69,3%) – землі сільськогосподарського призначення, на цей час приватні землі досягли 31,4 млн. га – 53 % території України.

Сучасний ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні існує тільки у вигляді оренди. Так станом на 01.05.2015 р. укладено 4,8 млн. договорів оренди земельних паїв понад 17,4 млн. га, або майже 63 % площі земель, на яких проведено паювання.

У 2002 році в Україні з'явилося поняття «мораторій» - саме тоді вперше на рівні закону, було заборонено обіг приватних земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Формування ринку землі України потребує вдосконалення нормативно – правової бази. За 12 років цю спеціально правову базу так і не було створено.

Мораторій на продаж землі в Україні не запобігає здійсненню трансформацій з землею сільськогосподарського призначення, проте породжує їх тіньовий обіг за відсутності прозорого ринку. В результаті зазнають втрат власники землі, які отримують нижчу ціну за свої залишені ділянки порівняно з умовами конкурентного ринку, а до державного місцевого бюджету не надходять податки і відрахування.

Історичний аналіз земельних відносин у країнах Європи та світу дозволяє дійти висновку, що ринок сільськогосподарських земель має право на існування. Він є необхідним як умовою, так і засобом розвитку аграрного сектора, інститутом, який забезпечує підвищення продуктивності та ефективності сільськогосподарського виробництва.

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

- створення правової бази щодо формування й функціонування ринкового обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення;
- проведення інвентаризації земель за формами власності та суб'єктами господарювання;
- створення належної ринкової інфраструктури земель сільськогосподарського призначення (земельні аукціони, земельний банк, оцінювачі, страхові компанії);
- встановлення обмежень щодо площі сільськогосподарських земель, яка може бути придбана у приватну власність;
- створення запобіжних заходів щодо унеможливлення тінізації ринкового обігу земель;
- правове закріплення вимог до покупця земельної ділянки сільськогосподарського призначення;
- розроблення порядку врегулювання земельних відносин щодо невитребуваних земельних паїв та відумерлої спадщини, земель колективної власності;
- формування ціни купівлі – продажу на земельні ділянки сільськогосподарського призначення;
- законодавче урегулювання ринку права оренди земель сільськогосподарського призначення;

Впровадження ринку землі в Україні є об'єктивно необхідним і його реалізація дозволить: максимально пришвидшити формування законодавчої бази ринкових земельних відносин, організувати прозорий ринок земель сільськогосподарського призначення; подолати негативні наслідки мораторію на купівлю – продаж земель сільськогосподарського призначення і має стати логічним завершенням земельної реформи в країні.