

НЕПЛАТЕЖЕСПОСОБНОСТЬ УКРАИНСКИХ ГРАЖДАН НА РЫНКЕ ЗЕМЛИ

Резник Маргарита Николаевна
Сумский Национальный аграрный университет
ст. преподаватель юридического факультета

Сегодня реформирование земельных отношений в Украине находится на решающем этапе земельной реформы - создание правовых реформ для формирования рынка земель, предполагает свободное распоряжение землей ее владельцами и обеспечения включения земли в экономический оборот, определение механизмов применения аренды и ипотеки как форм коммерческого использования земли. Это требует новых научных исследований по существующим условиям для введения свободного оборота земель в Украине.

Учитывая вышесказанное, исследования перспектив введения свободного оборота земель сельскохозяйственного назначения во взаимосвязи с существующими социально - экономическими условиями жизни украинского населения является бесспорно актуальным.

В последние годы исследования, по формированию отечественного рынка земель сельскохозяйственного назначения ведутся достаточно активно. Анализ различных этапов трансформации земельных отношений, создания соответствующих условий для эффективного функционирования рынка земель сельскохозяйственного назначения исследуются многими украинскими экономистами - аграрниками : Ю.Д. Билык , Н.Н. Федоров Д.С. Добряк , А.М. Третьяк.

Общепринятым является определение рынка как механизма, который сводит продавцов и покупателей товара. Одними из базовых условий функционирования рынка земли является :

- 1) наличие экономически и юридически независимых субъектов, желающих и способных совершать сделки по купле - продаже, обмену товаров;
- 2) свободное ценообразование, которое осуществляется на основе спроса и предложения;
- 3) наличие конкуренции, которая предотвращает отдельным лицам определять условия реализации товаров на рынке.

Прежде чем перейти к анализу указанных составляющих рынка земли, следует обратить внимание на объективный состав этого института. А именно на такое неотъемлемое условие формирования и функционирования цивилизованного рынка сельскохозяйственных земель как инфраструктура.

Основные элементы инфраструктуры земельного рынка являются: земельные биржи; аукционные фирмы; тендерные комиссии; брокерские конторы; риэлторские компании; специально уполномоченные органы по землеустройству, оценке земельных участков; наблюдательные советы (комиссии) по определению рыночной стоимости земельных участков прав на них; органы государственной регистрации земельных участков и прав на

них; консультационные (консалтинговые) фирмы; доверительные общества; маркетинговые организации; учреждения нотариата и адвокатуры; страховые компании, информационные издания, рекламные агентства, специализированные учебные заведения по подготовке специалистов для системы инфраструктуры земельного рынка, государственные органы по земельным ресурсам, органы по землеустройству, органы государственной регистрации сделок с земельными участками, хозяйственный суд и др.

Относительно субъектов рынка земли следует отметить, что низкий уровень материального обеспечения населения, проанализированных на рис.1 и 2, влияет не только на заинтересованность лиц в продаже земли с целью улучшения своего финансового положения, но и способствует появлению небольшого количества лиц, которые не только заинтересованы в приобретении этого вида актива, но и способны рассчитаться за него.



Рис. 1 Дифференциация жизненного уровня населения по состоянию на 01.12.2012.



Рис. 2. Структура населения в зависимости от материального уровня по состоянию на 31.12.2012.

При этом, как видно из рис 3 структура доходов сельского населения отличается от структуры доходов жителей городов.

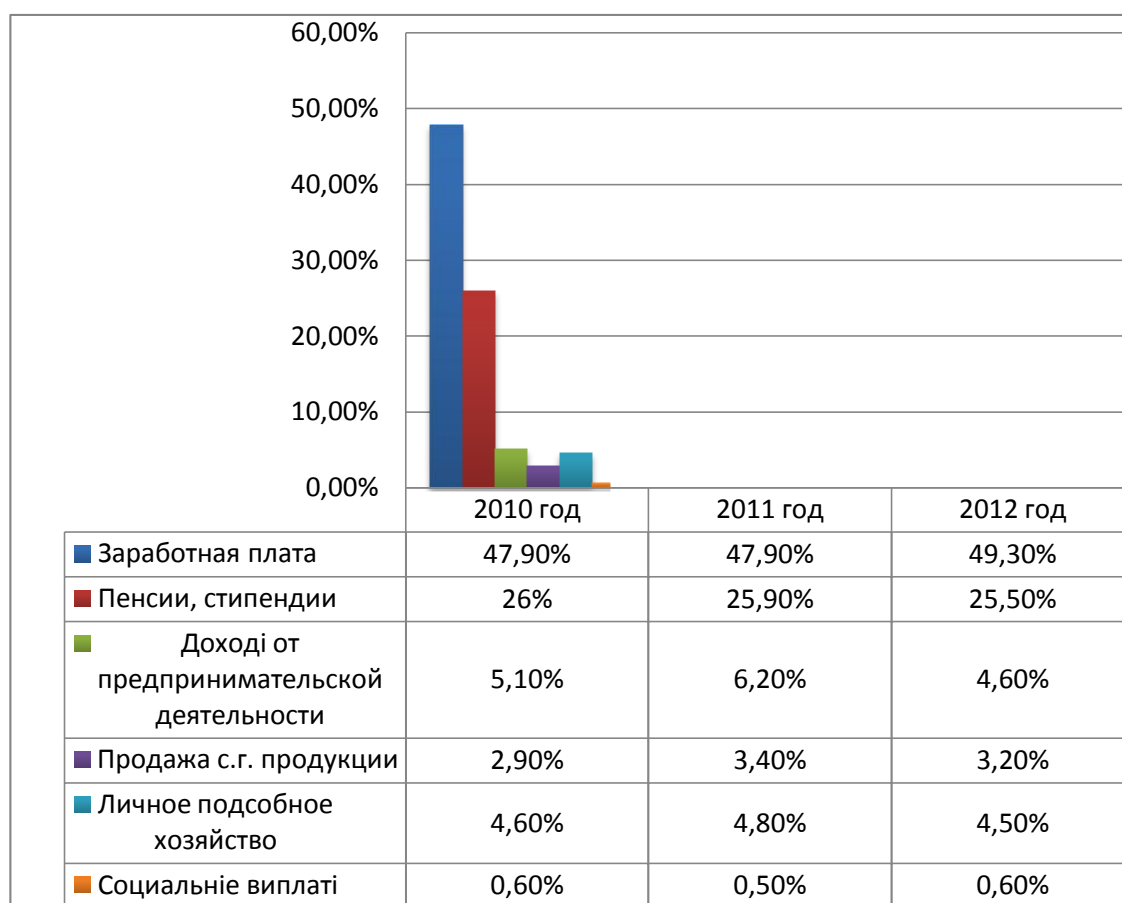


Рис. 3 Структура доходов сельского населения

Из вышеизложенного следует сделать вывод, что предпосылками формирования рынка земли должны быть:

- во-первых, разработка и согласование соответствующей правовой базы по внедрению соответствующих механизмов реализации рыночных мер;
- во-вторых, создание соответствующих государственных учреждений, которые бы должным образом организовывали и несли ответственность осуществления действий при перераспределении собственности, в настоящее время принадлежит только государству и его гражданам;
- в-третьих, становление социально-экономической мотивации выхода на земельный рынок продавцов земельных участков.

Список литературы:

1. Статистический ежегодник Украины за 2010 год / Под ред. О.Г. Осауленка. – К.: ТОВ «Август – Трейд», 2011. – 560с.
2. Статистический ежегодник Украины за 2011 год / Под ред. О.Г. Осауленка. – К.: ТОВ «Август – Трейд», 2012. – 559с.
3. Статистический ежегодник Украины за 2012 год / Под ред. О.Г. Осауленка. – К.: ТОВ «Август – Трейд», 2013. – 560с.