

ЗЕМЕЛЬНІ РЕСУРСИ УКРАЇНИ ТА ПРОБЛЕМИ ЇХ ВИКОРИСТАННЯ

Вітвіцький Вадим Андрійович, ст. гр.31-3
Науковий керівник: викладач землепорядних
дисциплін Олексієнко О.В.
Немирівський коледж будівництва та
архітектури ВНАУ

Земля є основою людського існування, що визначає її важливу роль у процесі соціально-економічного розвитку суспільства. Як основа екосистеми, знаряддя і предмет виробництва, об'єкт права власності вона є базисом сталого розвитку, умовою соціального прогресу та добробуту людини. Політичні й економічні зміни, які почалися в країнах Центральної та Східної Європи на початку 90-х років ХХ століття, охопили і сферу землекористування. Протягом реформування змінено колишній земельний устрій, закладено нові принципи розвитку земельних відносин. Історія не знає прикладів, коли протягом одного десятиліття земельна власність була повністю змінена в такий спосіб.

Земельна реформа в Україні, яка триває останні роки, не вирішила покладених на неї завдань. Здійснення масштабних земельних перетворень на таких величезних територіях обумовило виникнення гострих проблем соціального, економічного і екологічного характеру. Особливо загострилося питання збереження, раціонального використання і розширеного відтворення земельних ресурсів як базису сталого розвитку України. Актуальною проблемою сьогодення є організація використання, збереження і відтворення земельних ресурсів відповідно до принципів сталого розвитку, задекларованих на конференції ООН в Ріо-де-Жанейро (1992 р.). Підсумки Всесвітньої конференції в Йоханезбурзі (2002р.) засвідчили, що людство мало просунулося вперед у цьому напрямі. Особливу увагу слід зосередити на здійсненні сталого розвитку землекористування шляхом комплексного розв'язання проблем забезпечення раціонального використання землі. Однією з важливих складових їх вирішення є оптимізація землекористування.

З прийняттям нового Земельного кодексу закладено правове підґрунтя і для створення ринку землі. Його становлення це складний процес, зумовлений насамперед політичним чинником. Нерідко існує не цілком правильне розуміння суті ринку землі, яку часто трактують надто звужено, зводячи її лише до купівлі-продажу землі. Навіть у країнах з високоорганізованими ринковими відносинами купівля-продаж сільськогосподарських земель має обмежений характер і становить, за даними ряду дослідників, лише 0,5–1 % від їх загальної площі.

Ринок землі – це набагато ширше поняття, в основу якого покладено юридичне визнання землі капіталом і можливість здійснення фізичними та юридичними особами загальноновизнаних у світі земельних операцій. Відповідно до сказаного ринок землі можна визначити як сукупність юридично-правових і економічних відносин, що виникають між суб'єктами такого ринку в процесі обігу земельних ділянок: їх оренди, обміну, купівлі-продажу, застави, дарування і спадкування.

Найважливішою умовою становлення повноцінного ринку землі є утвердження приватної власності на землю, яке дає право володіти, користуватися і розпоряджатися нею. Водночас мають бути створені умови для практичної реалізації цього права. Скажімо, власник земельної ділянки повинен мати можливість вільно в межах чинного законодавства використовувати право розпорядження землею шляхом її продажу, дарування, міни, передачі в заставу, спадщину та оренду. Має також бути економічна мотивація виходу на земельний ринок продавців земельних ділянок і їх покупців. При цьому покупці повинні мати відповідну платоспроможність і можливість отримувати прийнятний для них дохід від підприємницької діяльності в сфері сільськогосподарського виробництва. В свою чергу це вимагає створення сприятливого економічного середовища та інфраструктури земельного ринку.

Реалізація права власності на землю дає змогу здійснювати пошук більш ефективного господаря через купівлю-продаж землі та її оренду, залучати додаткові кредитні ресурси через заставу землі й одержувати додаткові

інвестиції завдяки так званому зв'язаному продажу земельних ділянок. Світовий досвід, насамперед Англії, переконує, що продаж сільськогосподарських земель нерідко відбувається саме таким способом, коли продана фермером земельна ділянка береться ним у довгострокову оренду (не менше ніж на 25 років) і водночас він інвестує у розвиток фермерського господарства обумовлену договором оренди частку виручених від продажу коштів. Ціна на землю при цьому дещо знижується (на 10–15 %), але взамін фермер отримує надійне фінансове джерело здійснення капіталовкладень у сільськогосподарське виробництво.

Новим Земельним кодексом реалізована вимога ст. 14 Конституції України про гарантії права приватної власності на землю для всіх суб'єктів господарювання та положення про їх рівність перед законом. З метою еволюційного розвитку ринку землі в нашій державі, набуття селянами, які одержали земельні ділянки у приватну власність, відчуття справжнього власника вказаним законом накладений, мораторій на право купівлі-продажу землі. Ця норма не розповсюджується на ділянки, що передані у приватну власність для ведення особистого підсобного господарства, для ведення садівництва, дачного і гаражного будівництва.

В цілому земельна реформа передбачає здійснення наступних заходів: запровадження та реалізацію приватної власності на землю; створення земельно-реєстраційних систем; формування системи автоматизованого земельного кадастру; грошову оцінку земель, запровадження її результатів для реалізації платності землекористування і формування на цій основі багатоукладної економіки; перехід від адміністративних до економічних методів управління земельними ресурсами тощо.

Аналіз законодавчого забезпечення розвитку земельної реформи та формування ринку землі свідчить, що земельна реформа, по суті, достатньою мірою законодавчо врегульована президентськими указами. Формування ринку землі перебуває у стадії становлення. Правові норми, які закладають передумови розвитку ринку сільськогосподарських земель, розосереджені в

різних нормативних актах, не досить чіткі, а нерідко й суперечливі. Для подальшого розвитку земельних відносин і, зокрема, ринку сільськогосподарських земель, необхідно розробити та першочергово прийняти закони «Про обіг земель сільськогосподарського призначення», «Про Державну реєстрацію земельних ділянок і прав на них», «Основні напрями розвитку регульованого ринку сільськогосподарських земель».

Виявлено, що потреба оцінки земель сільськогосподарського призначення як складової економічного механізму полягає в такому: для визначення ринкової вартості земельних ділянок під час укладання угод купівлі-продажу, міни, дарування, спадкування; встановлення соціально справедливих рентних платежів за оренду сільгоспугідь; визначення експертної оцінки земельної ділянки при реалізації на земельному конкурсі, аукціоні, тощо; для коригування розміру земельного податку; визначення розміру відшкодування і компенсації внаслідок обмеження приватної власності та вилучення земельних ділянок у їх власників; відображення вартості сільськогосподарських угідь у балансі сільгоспідприємств; встановлення вартості землі як важливої складової національного багатства України.

Становлення ринку сільськогосподарських земель передбачає вдосконалення оподаткування землевласників та землекористувачів, у тому числі встановлення спеціальних податків та нових пільг з оподаткування, згідно природно-економічних особливостей господарювання на землі. При цьому на регульованому земельному ринку повинен дотримуватись баланс інтересів, тобто інтереси держави повинні бути врівноважені інтересами власників землі.

У процесі проведення земельної реформи та появи приватних землевласників на селі особливого значення набирає розвиток орендних відносин. Більшість нових господарств зацікавлені в оренді землі для створення великих життєздатних сільськогосподарських підприємств. Оренда землі сприяє виявленню найбільш підприємливих і компетентних людей та концентрації в їх руках земельних угідь.

На фоні розвитку конкуренції між різними агроформуваннями ринкового типу створюються умови для виявлення відмінностей між різними формами господарювання і ефективного використання земельних ресурсів. А із зростанням ефективності й доходності сільськогосподарських підприємств зароджується мотивація до придбання і раціонального використання земельної власності.

Повноцінний ринок землі має включати: по-перше, наявність земель сільськогосподарського призначення у ринковому обігу; по-друге, достатню кількість потенційних продавців і платоспроможних покупців, які можуть придбати землі сільськогосподарського призначення, та мотивації їх виходу на ринок; по-третє, створення необхідної ринкової інфраструктури; по-четверте, сформованість системи ціноутворення на земельні ділянки сільськогосподарського призначення залежно від їх якості і місця розташування; по-п'яте, наявність організаційно-правового та економічного механізму укладання цивільно-правових земельних угод і становлення сільськогосподарського земельного ринку; по-шосте, чіткий державний контроль, управління та регулювання становлення ринку сільськогосподарських земель.

Від самих селян залежить, як вони зможуть проявити себе в нових ринково орієнтованих умовах, реалізувати свій потенціал і проявити ініціативу. Становлення сільськогосподарського ринку в нашій державі слід починати з трансформації суспільної думки, зміни психологічного ставлення людей до приватної власності на землю, торговельних операцій з нею. Головне щоб селяни усвідомили, що вони є власниками землі і працюють з метою отримання максимального прибутку і примноження приватної власності, орієнтуючись на підприємницький успіх.

Список використаної літератури:

1. Базилевич В.Д. Економічна теорія. – К., 2004. – 615 с.
2. Мочерний С.В. Економічна теорія. – К, 2004. – 856 с.
3. Петюх В.М., Коровський А.В. Основи ринкової економіки. – К.,2005. – 397с.

4. Філоненко О.С. Аграрні відносини: зміст, розвиток, майбутнє. – К.,2006. – 208с.
5. Кривенко К. Т.. До питання про абсолютну земельну ренту // Проблеми формування ринкової економіки. Вип. 9. – К.: КНЕУ, 2007