

*Борис Погріцук*

## Формування ринку землі в Україні

В Україні запроваджуються нові земельні відносини, реструктуризуються неефективні сільськогосподарські підприємства, створюються нові ринкові форми господарювання, формується приватний сектор.

В плані реформування земельних відносин в Україні зроблено чимало. Підтвердженням цього є запровадження економічних методів регулювання земельних відносин, вдосконалення нормативно-правової бази, істотні зміни в структурі суб'єктів господарювання на землі.

Водночас у ході земельної реформи не вдалося вирішити питання щодо відносин власності та земельних відносин, не визначено місце землі в системі економічного обігу, неповною мірою створені сприятливі умови для реалізації громадянами права власності на землю, не знайшла подальшого розвитку інфраструктура ринку землі.

Виходячи з того, що в основі реформування земельних відносин повинні бути соціально орієнтовані економічні засади, економічна свобода громадян, створення умов для ефективнішого господарювання, Президент України видав Указ «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки». Виконання завдань, поставлених в ньому, дозволить створити новий земельний лад, повернутись до організації такого земельного господарства країни, яке найбільше відповідає інтересам селян і суспільства в цілому.

Рациональне і цільове використання земельних ресурсів в АПК має велике значення для економіки як сільського господарства, так і держави в цілому. Земельні ресурси в аграрному секторі мають ряд специфічних особливостей, які суттєво відрізняють їх від інших засобів виробництва і здійснюють значний вплив на сільськогосподарське виробництво. Земля є не тільки природним ресурсом, який нас годує, а й територіальним базисом функціонування держави. Земля значною мірою визначає темпи зростання і рівень ефективності сільськогосподарського виробництва. В сучасних умовах потрібне всеохоплююче реформування усіх прав власності на землю в аграрній сфері при мінімальному втручанні в ціноутворення та господарську діяльність з боку держави.

В умовах переходу до ринку в АПК України необхідно провести всеохоплюючу аграрну реформу, яка забезпечує упорядкування як земельних ресурсів, так і прав власності на них, а також створення певних передумов для розвитку інфраструктури – ринкової, фінансової, сервісної тощо. Мета земельної реформи полягає у створенні умов для рівноправного розвитку різних форм власності і господарювання на землі, формування багатуукладної економіки, раціонального використання та охорони земель.

На сьогоднішній день нові економічні відносини передбачають формування господаря-власника землі. Саме ефективний господар-власник має стати головною ланкою розвитку това-

рно-грошових відносин та форм господарювання у створеному сприятливому економічному середовищі, забезпеченому відповідною ціновою політикою, стимулюючим оподаткуванням, наданням фінансово-кредитних ресурсів, функціонуванням ринку сільськогосподарської продукції, ресурсів, землі, ринкової інфраструктури.

Напрямок аграрної реформи щодо формування ефективного господаря-власника здійснювався в ході трьох етапів земельної реформи: роздержавлення і приватизація землі; паювання сільськогосподарських угідь, переданих у колективну власність аграрних підприємств; реструктуризація сільськогосподарських підприємств у нові організаційно-правові структури, засновані на приватній власності на землю. На сьогоднішній день він практично завершений.

Однак для кінцевого досягнення мети даної стратегії необхідно створити повноцінний діючий ринок землі, забезпечивши цим подальший рух сільськогосподарських угідь до справжнього господаря.

У країнах з розвинутою ринковою економікою існує два види ринків сільськогосподарських земель: ринок оренди та ринок купівлі-продажу земельних угідь. Однак в умовах ринкової економіки щорічно в товарному обігу на ринку купівлі-продажу сільськогосподарських угідь в основному обертається менше 1% цих угідь. Така ситуація характерна як для країн Америки, так і для країн Західної Європи.

Функціонування саме ринку оренди землі сприяє повною мірою пошуку ефективного господаря, застраховує селян від втрати за складної економічної ситуації своєї землі, дає їм можливість отримувати дохід у формі орендної плати, а все це разом дозволить стабілізувати сільськогосподарське виробництво.

Цивілізований ринок земельних ресурсів дозволить залучити іноземний капітал в агропромислову сферу. Створення бірж земельних ресурсів, проведення різноманітних аукціонів, де на конкурсній основі українські підприємці змогли би купувати ці ресурси при жорсткому екологічному контролі та комплексній екологічній експертизі дозволило б суттєво збільшити також державні доходи від регіонального природокористування.

Ринок земельних ресурсів повинен передбачати створення розгалуженої та ефективно діючої іпотечної системи, яка дозволить володарям земельних ресурсів закладати їх для отримання інвестицій у розвиток їхнього виробництва та підприємництва.

Якщо розглядати земельні ресурси як товар на земельному ринку, то тут відбувається продаж-купівля певного товару – землі. На земельному ринку повинна обов'язково бути створена земельна біржа, на якій проводимуться торги за певними умовами та цінами, як і на інших біржах.

Земельна біржа повинна стати організацією, що об'єднає юридичних і фізичних осіб, які здійснюватимуть виробничу і комерційну діяльність. Вона має на меті надання послуг в наданні біржових угод, виявленні цін, попиту і пропозиції на землю як товар, упорядкування земельного обігу і пов'язаних з цим торговельних операцій.

Земельна біржа може діяти на основі самоврядування, господарської самостійності, буде юридичною особою і матиме власне майно, самостійний баланс, власний розрахунковий і валютний рахунок в банку. Земельна біржа не може займатися комерційним посередництвом і одержувати прибутки від такої діяльності. Кошти земельної біржі формуватимуться за рахунок пайових, вступних внесків та відрахувань організацій і осіб, які її створюють; доходу від надання платних послуг клієнтам біржі, штрафів за порушення статуту земельної біржі та правил біржової торгівлі, інших надходжень.

Завдання, які покладаються на земельну біржу, полягають у наступному:

- організація постійно діючого земельного ринку;
- котирування цін на землю, яка виставляється на продаж;
- організація землеобмінних операцій, проведення аукціонів і ярмарок із земельного профілю;
- надання членам та відвідувачам організаційно-інформаційних послуг при здійсненні угод;
- страхування біржових угод;
- збирання, обробка, аналіз, розповсюдження інформації про кон'юнктуру біржової торгівлі на землю.

При продажу землі на біржі на ціну землі як товару повинні також впливати й показники її забрудненості, тобто з базової ціни мають вираховуватися майбутні витрати.

З питання формування та функціонування земельного ринку в умовах ринкових відносин точаться дискусії. Науковці-економісти пропонують зняти ідеологічну заангажованість навколо землі, керуючись економічною істиною, яка засвідчує, що земля є товаром, її вартість і ціна –

складові виробничого капіталу. Без урахування цього обділяється в економічному плані господар-власник, він потрапляє у нерівні економічні умови з товаровиробниками інших галузей.

Вже функціонують такі форми власності: приватна, державна, колективна та ін. Без приватної власності на землю неможливо освоїти ринкову економіку, оскільки земля – один з основних видів виробничих ресурсів. Поняття товарності землі визначається не стільки процесом її купівлі-продажу, що, як правило, регулюється законодавчими актами, а визнанням вартості та ціни ресурсу, включенням його в систему економічного обороту ресурсів держави.

В даний час при проведенні земельної політики пріоритетними в земельних відносинах повинні бути інтереси держави, спрямовані на охорону земельних ресурсів та їх ефективне використання.

Інші фахівці вважають, що державна політика у сфері регулювання земельного ринку має бути спрямована на деяке обмеження права приватної власності на землю, але не повне заперечення його.

Формування ринку землі в Україні передбачає заснування земельного банку. Адже специфіка сільськогосподарського виробництва полягає в сезонності виробництва й потребі у великих позичкових коштах, які міг би надавати цей банк. Його роль не обмежується виділенням кредитів під заставу нерухомості, він надає послуги, пов'язані з організацією обліку господарської діяльності, навчанням методам аналізу ефективності ведення господарства та його фінансового стану, наданням інформації про ринок сільськогосподарських товарів і засобів виробництва.

На нашу думку, ринок земельних ресурсів буде засобом:

- визначення вартості землі за допомогою різних економічних та екологічних методів і визнання її товаром на ринку виробничих ресурсів або товаром на ринку кінцевих товарів та послуг;
- перерозподілу земель між її власниками економічними методами на основі конкурентного попиту та пропозиції, що забезпечить купівлю-продаж земельних ресурсів або права на них;
- встановлення рівноваги цін на землю в різних регіонах держави та розподіл простору між конкуруючими варіантами використання земель і суб'єктами ринку.

Лише за умови створення і розвитку ринку землі можливе входження аграрного сектора в ринкові відносини.

У загальному земельний ринок поступово розвивається. І, якщо на перших етапах земельної реформи пошук ефективного господаря-аграрія здійснювався в основному адміністративними методами, що не принесло бажаних результатів, то в процесі функціонування повноцінного ринку землі рух землі до справжнього господаря-підприємця здійснюватиметься за допомогою ринкових важелів, які вже довели свої переваги над командно-адміністративними методами.

### *Анотація*

*Розглянуто основні проблеми реформування земельних відносин в Україні. Запропоновано шляхи формування ринку землі з метою підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва.*

### *Аннотация*

*Рассмотрены основные проблемы реформирования земельных отношений в Украине. Предложено пути формирования рынка труда с целью повышения эффективности сельскохозяйственного производства.*

### *Annotation*

*There have been investigated the main problems of reforming of soil legislative relations in Ukraine. The authour has suggested the ways to form soil market with the purpose of efficiency increasing in agrarian production.*