

Червона Анна
слухач магістерської програми
Західноукраїнський національний університет
м. Тернопіль

РЕФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН І СТАНОВЛЕННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ: АКТУАЛЬНІ АСПЕКТИ

У зв'язку з переходом аграрного сектору України до ринкової економіки особливого значення набуває становлення принципово нових земельних відносин та економічної системи господарювання на землі. Земельна реформа, яка здійснюється в Україні, спрямована на докорінну перебудову відносин землекористування, ліквідацію державної монополії земельної власності, подолання відчуження від землі тих, хто її обробляє, відновлення приватної власності на землю, створення нових господарських формувань. Вона являє собою комплекс правових, економічних, технічних і організаційних заходів, здійснення якого забезпечує вдосконалення земельних відносин, перехід до нового земельного устрою, формування і розвиток ринку землі.

Україна була і залишається потужною аграрною державою. Вона має великий земельно-ресурсний потенціал, в якому частка родючих чорноземів становить понад 50 %, а це 7-8 % загальносвітової площі. Із 60,3 млн. га земель майже 70 % припадає на сільськогосподарські угіддя, 10 млн. га лісові угіддя. Справа за тим, щоб ефективно використовувати землю – основний засіб виробництва [1, с. 63].

Саме на це спрямовано одне із головних завдань земельної реформи – трансформація форм власності, перерозподіл земель на основі приватизації сільськогосподарських угідь як передумови розвитку різних форм господарювання та формування ринку землі.

У ході здійснення земельної реформи відбулися істотні зрушення у формах власності. Якщо на початку реформи всі землі перебували у державній власності, то станом на 2020 р. у держави залишилось 2 млн га земельного фонд.

В результаті розпаювання землі сільськогосподарських підприємств, власність на ці ресурси стала персоніфікованою і досить подрібненою. Селяни краще за інших розуміють, що на такій площі прибуткового виробництва не створити. При цьому кожен громадянин, який володіє земельною часткою (паєм) повинен самостійно вирішити, яким чином нею розпорядитися, та якій організаційній структурі і формі надати перевагу.

Найважливішим кроком до становлення земельного ринку стало визнання приватної власності на землю [2]. Якщо в перші роки реформування суттєві зміни у формах власності не були помітні, то з визнанням повного права приватної власності на земельний пай вони набули нового значення. Урізноманітнення форм власності на землю з одночасним перерозподілом земельного фонду, започаткувало різні форми господарювання на землі на основі одноосібного керівництва, це перш за все відноситься до розвитку фермерських господарств. Із самого початку було сформовано категорії власників землі, що в свою чергу закладали основи сегментації земельного ринку. Засновано ринок землі, що перебуває в особистому користуванні громадян. Однак становлення ринку земельних ділянок громадян проходить без належного правового забезпечення, реєстрації угод проведених власниками, контролю зі сторони держави.

Не менш істотним кроком в напрямку розвитку ринку сільськогосподарських земель було введення грошової оцінки землі. Що перш за все залучає землю у товарно-грошові відносини і сприяє визнанню землі як товару. Специфічна і особлива за своїми властивостями земля, на відміну від інших товарів, водночас є капіталом, що здатний приносити дохід.

Грошова оцінка землі стала вихідною базою для здійснення операцій із земельними частками (паями). Звичайно це не ринкова ціна, оскільки остання буде визначатися на основі співставлення попиту та пропозиції, але введення грошової оцінки зробило перший вагомий крок в напрямі її становлення.

Слід відмітити, що в процесі проведення земельної реформи та становлення ринку сільськогосподарських земель, особливого значення набуває розвиток орендних відносин. Важливість цього процесу не можна недооцінювати, оскільки більше 70 % усіх землевласників пенсіонери. У такий шлях розпорядження земельною власністю в даний час є найбільш правильним. Більшість господарств зацікавлені в оренді землі для створення життєздатних сільськогосподарських підприємств. Оренда землі сприяє виявленню найбільш підприємливих осіб та концентрацій в їхніх руках значних земельних площ.

Подальша доля аграрних перетворень в Україні залежить від економічного механізму формування моделі земельного ринку, яка б відповідала інтересам всього суспільства в цілому, перш за все сільським товаровиробникам і усім селянам.

Становлення сільськогосподарського ринку в нашій державі супроводжується складною трансформацією суспільної думки, зміною психологічного ставлення людей до приватної власності на землю, торговельних операцій з нею. Недостатньо просто визнати приватну власність на землі сільськогосподарського призначення, встановивши її вартість. Головне щоб люди усвідомили, що вони є власниками землі, що можуть її здавати в оренду, використовувати для ринкових цілей і, зрештою, продавати.

Нині найбільш актуальним є питання про створення ринку земель сільськогосподарського призначення, розвитку інших механізмів залучення її в економічний обіг [2, с. 19]. Адже у 2019 р. Верховна Рада України попередньо ухвалила проект закону, який скасовує заборону на продаж земель сільськогосподарського призначення [3]. Однак, при цьому проблема не обмежується прийняттям відповідних політичних рішень. Потрібно розробити відповідні економічні схеми, проаналізувати очікувані ризики і наслідки їх застосування, обґрунтувати особливості розвитку земельних відносин в окремих регіонах, сформулювати реальний баланс земельних угідь.

Так, з середини 2013 року до 2020 року з державної в приватну власність через механізм безоплатної приватизації було виведено понад 700 тис га землі [4]. Тобто йдеться про територію однієї невеликої європейської країни. Нині в країні не перебуває 10 млн га землі у державній власності, як це виявилось в результаті проведеного земельного аудиту. Країна фактично розграбована. Залишилося надзвичайно мало – близько 2 млн га будуть передано в об'єднані територіальні громади, і залишається вільних 0,75 млн га.

На жаль, 30 років Держгеокадастр інституційно існував як механізм розграбування української землі державної форми власності з метою її акумулювання в окремих олігархічних структурах [4]. Земельна реформа легалізує статус права власності на землю і нарешті дозволить визначити реальну вартість землі. За останні 15 років вартість землі виросла в десять разів. Орендна плата постійно зростає і, відповідно, капіталізація земельних ресурсів. Отже, земля – це найкращий депозит, однак для його ефективного функціонування необхідні ринкові умови, що забезпечують вільний і прозорий економічний механізм конкуренції на землі.

Список використаних джерел

1. Розвиток земельних відносин в аграрній сфері: монографія / За ред. Лупенка Ю.О., Ходаківської О.В. Київ: ННЦ ІАЕ, 2016. 432 с.
2. Лупенко Ю.О., Ходаківська О.В. Трансформація земельних відносин у сільському господарстві (аналітичний огляд). Київ: ННЦ ІАЕ, 2015. 52 с.
3. «Про внесення змін щодо деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення»: Проект закону України від 10.10.2019 р. № 2178-10. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_2?id=&pf3516=2178-10&skl=10 (Дата звернення: 06.10.2020).
4. «Країна фактично розграбована, землю вже поділили». Інтерв'ю з головою Держгеокадастру 20.10.2020 р. URL: <https://www.epravda.com.ua/publications/2020/10/20/666422/> (Дата звернення: 20.10.2020).