

## УМОВИ РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЛІ

Н.О. Шустікова

Харківський національний аграрний університет імені В.В. Докучаєва

*Запропоновано розгляд питань розвитку ринку землі в Україні. Розглянуто питання здійснення управління земельними ресурсами, визначені напрямлення та встановлені умови розвитку ринку землі.*

**Ключові слова:** ринок земель, земельні ресурси, управління.

**Постановка проблеми.** Земельна реформа в Україні є складовою частиною економічної реформи. Без її здійснення неможливий перехід до ринкових економічних відносин.

З часу проголошення земельної реформи кардинально змінилися відносини власності на землю, структура землеволодінь і землекористувань, запроваджені плата за землю, оренда земельних ділянок, їх купівля-продаж, дарування, міна. Безплатно мільйони громадян одержали від держави земельні ділянки.

Трансформацію земельних відносин здійснено відповідно до політичного курсу щодо забезпечення просування суспільства до ринкових відносин.

**Метою даної публікації** є комплексний аналіз розгляду питань які є основою соціально-економічних умов управління земельними ресурсами при переході до ринку земель.

**Актуальність теми** спрямована на здійснення в Україні управління земельними ресурсами, визначення напрямків розвитку ринку землі та встановлення соціально-економічних умов розвитку ринку на державному рівні.

**Викладення основного матеріалу.** На основі проведених аналізів земельно-майнових відносин та їх здійснення в ринкових умовах передбачено розглянути теоретичні положення щодо ринку землі, надати аналіз ринкових відносин за кордоном та на території України, соціально-економічну сутність ринкових земельних відносин.

Поняття "ринок" сьогодні є, на сьогоднішній час, найпопулярнішим в нашому суспільстві. Зумовлено це переходом України до ринкової економіки, до ринкових відносин.

В економічній літературі наводяться різні визначення ринку. Його визначають як сферу обміну або місце зустрічі покупців і продавців товарів і послуг, або сукупність угод купівлі і продажу товарів тощо. Ці визначення обмежують ринок виключно сферою обміну, купівлі-продажу, що не відображає його дійсної суті.

Як економічна категорія, поняття "ринок" відображає сутність економічних відносин, що виникають між суб'єктами економічної системи (виробниками і покупцями) з приводу обміну результатами і умовами (факторами) виробництва. Тому ринок - поняття, яке відображає процес взаємодії економічних інтересів суб'єктів господарської системи, яка здатна вирішувати життєво важливі завдання у сферах суспільного виробництва, обміну, розподілу та споживання.

Економічна система, що функціонує на засадах ринкових відносин, є формою організації господарської діяльності суспільства, яку називають ринком.

Як явище господарського життя ринок з'явився багато сотень років назад як наслідок природно-історичного розвитку виробництва і обміну, що породили товарне ведення господарства. Відбувалося це через розвиток суспільного поділу праці, появу економічно самостійних, юридичних суб'єктів і перехід від натурального виробництва до прямого продуктообміну, а потім і до товарного обміну на ринку.

Ринок функціонує за певних умов. Розглянемо дві з них.

Економічні умови - пов'язані з введенням загальних умов господарювання, які забезпечують ринкові зв'язки, передбачають:

- вільний вибір форм власності на засоби виробництва (утвердження права господаря);
- вільне ціноутворення;
- забезпечення та захист конкуренції;
- вільний вибір виду діяльності;
- вільний обіг товару, капіталу, праці;
- оподаткування, фінансування, кредитування, валютна політика, які стимулюють підприємницьку діяльність.

Соціальні умови, які забезпечують гуманність ринкової економіки, охоплюють:

- систему захисту малозабезпечених верств населення;
- система соціальної допомоги дітям, молоді, безробітним;
- система соціального захисту від безробіття.

В розвинених країнах світу найкращим видом матеріального забезпечення є наявність земельної власності. Ринок власності є важливою складовою економіки.

Ринок землі – це, насамперед, перерозподіл трьох ресурсних потенціалів: фінансових, земельних та трудових. Він має велике значення як для економіки країни, так і для благополуччя землевласника. Цей процес має проходити при умові обов'язкового врахування суспільних потреб.

Законодавство країн з ринковою економікою розрізняє поняття «цивільний або цивільно-правовий обіг земельних ділянок» та поняття «ринковий обіг земельних ділянок». Цивільно-правовий обіг земельних ділянок здійснюється на підставі різних видів цивільно-правових угод: купівлі-продажу, міни, оренди, дарування, оренди, передачі землі у спадщину тощо. Однак, більшість таких угод не є ринковими.

Ринковими вважаються цивільно-правові угоди, які передбачають перехід права на землю від однієї особи до іншої на основі співвідношення попиту та пропозиції земельних ділянок. Якщо власник земельної ділянки дарує її іншій особі, то ні перший, ні другий не зацікавлені у виявленні реальної ринкової ціни земельної ділянки. Інша справа, коли проходить процес куплі-продажу. Продавець зацікавлений в отриманні якомога вищої вартості, а покупець – навпаки, у якомога нижчій ціні на земельну ділянку. Отже, саме на основі угод куплі-продажу земельних ділянок формується ринкова ціна на них.

Таким чином, ринковий обіг земельних ділянок відбувається на основі одного виду цивільно-правових угод – купівлі-продажу. Всі інші, на основі яких відбувається перехід права власності на земельні ділянки від однієї особи до іншої, є угодами, на основі яких відбувається цивільно-правовий обіг земельних ділянок.

Уряд України приділяє велику увагу використанню земельних ресурсів. Система управління земельними ресурсами має вирішувати проблеми забезпечення раціонального використання і охорони земель, збереження і відтворення родючості ґрунту, розвиток і контроль земельного ринку, захист прав громадян, організацій, підприємств і установ. Це обумовлено тим, що в процесі земельних відносин відбувається трансформація земельних ділянок в просторі форм власності (продаж, дарування, міна, застава тощо) і в просторі плати за землю (орендна плата, земельний податок, втрати сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо).

Слід зазначити, що питання ринку земель є не тільки економіко-правовим, а й соціальним та політичним. За останній час особливого значення набуло питання державної політики у сфері земельних відносин. Були прийняті ряд нормативно-правових актів, які виражають регулювання ринкового механізму для регулювання економікою.

Але, до основних стримуючих факторів створення земельного ринку можна віднести: незавершеність законодавчої бази - не прийнятий Закон «Про ринок земель», відсутність інфраструктури ринку, чіткого порядку, обмежень. Також гальмуються

процеси інвестування та іпотечного кредитування під заставу землі, не повноцінне ведення державного земельного кадастру (необхідне прийняття Закону «Про державний земельний кадастр», виключити недостовірність даних про кількість і якість земель), не проводиться моніторинг земель та землекористування, без якого неможливе обґрунтоване здійснення державної земельної політики, недотримання умов договорів оренди, нецільове використання коштів земельного податку, який повинен використовуватись на виконання меліоративних заходів, захист ґрунтів від водної та вітрової ерозії.

### **Висновки**

Вся діяльність, яка пов'язана із земельними ресурсами, впливає на розвиток ринку землі, а, отже, на економіку країни. З цього випливає необхідність сукупності проведення землевпорядних дій.

Отже, можна зробити висновки:

- потрібне удосконалення механізму управління земельними ресурсами для уникнення конфліктних ситуацій;
- необхідне запровадження єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них;
- існує проблема вдосконалення нормативно-правової бази регулювання земельних відносин, ринку землі;
- необхідний економічний механізм розвитку ринку землі (державне фінансування, підвищення інвестиційної привабливості землі, вивчення системи попиту і пропозиції прав на землю...);
- посилення відповідальності за порушення законодавства.

### **Література**

1. *Земельний кодекс України. Землевпорядкування*. – Х.: Одиссей, 2002.
2. *Михайлюк О.Л.* Ринок землі та проблеми її нецільового використання // [<http://www.niss.od.ua/p/165.doc>].
3. *Поліщук Л.* Ринок землі: видимі й приховані ризики // *Землевпорядний вісник*, №1, 2008, С. 9-21.
4. *Про затвердження Програми діяльності Кабінету Міністрів України «Український прорив: для людей, а не політиків»*: Постанова Кабінету Міністрів України від 16 січня 2008 р №14 / Інформаційний бюлетень - №5, 2008.
5. *Про заходи щодо розвитку та регулювання ринку земель населених пунктів, інших земель несільськогосподарського призначення*: Указ Президента від 4 лютого 2000р № 168/2000.

### **Анотація**

*Н.О. Шустикова. Умовия розвитку рынка земель.*

*Предложено рассмотрение вопросов развития рынка земли в Украине. Рассмотрены вопросы осуществления управления земельными ресурсами, определены направления и установлены условия развития рынка земли.*

*Ключевые слова: рынок земель, земельные ресурсы, управление*

### **Summary**

*N.O. Shustikova. Conditions of land market development.*

*Consideration of questions of market of earth development is offered in Ukraine. The questions of realization of management the landed resources are considered, directions are certain and the terms of market of earth development are set.*

*Keywords: market of earths, landed resources, management*