

References.

1. Ciągniki, maszyny i inne środki transportu w gospodarstwach rolnych 2002, GUS, Warszawa
2. Raport z wyników. Powszechny Spis Rolny 2010. GUS, Warszawa
3. Pawlak J., 2011: Podaż ciągników i kombajnów zbożowych w Polsce w latach 2003-2010. Problemy Inżynierii Rolniczej 3: 6-12
4. http://www.tvr24.pl/wiadomosc-rekordowa_sprzedaz_ciagnikow_w_2011_roku-2025.html

ПРОДАЖ ЗЕМЛІ В УМОВАХ АГРАРНОГО РИНКУ УКРАЇНИ

*Бага А.Г., к.е.н., доцент, Гуртова М.Ю., студентка,
Харківський національний аграрний
університет ім. В.В. Докучаєва*

Аграрний сектор економіки відіграє найважливішу роль в системі матеріального виробництва, у зміцненні економіки країни, підвищенні життєвого рівня і добробуту населення. Людство існує насамперед тому, що розвиває сільське господарство, основна функція якого – забезпечити людей продуктами харчування, без яких вони не можуть жити, творити і працювати. В умовах розвитку аграрного ринку в національній економіці України створення відкритого і прозорого ринку землі – це одна з важливих складових економічного процесу, яка є обов'язком елементом економіки. Прийняття в першому читанні, з умовою доопрацювання, 9 лютого 2012 року Верховною Радою законопроект (№ 9001-Д) «Про ринок земель». Послужило своєрідним каталізатором до нового витку дискусій між противниками та прихильниками продажу землі. З урахуванням того, що процеси реформування майнових відносин, в тому числі і реформування майнових відносин щодо земель сільськогосподарського призначення, відбуваються вже не протязі понад 20 років – з часу проголошення незалежності України, питання відкритого ринку землі – це питання лише часу. Адже за цей період в Україні розпайовані 27 млн. га землі. Проблемою залишається незавершеність розподілу паїв, адже з розпайованих площ офіційно зареєстровано договорів оренди на сьогоднішній день всього-на-всього 17 млн. га., але в оренді знаходиться 92% земель. Значна частина землі – за офіційними даними, від 3 до 5 млн. га, в загалі не мають визначеного майнового статусу[6]. Проблему продажу земель з позиції кому, скільки, коли і як потрібно підходити дуже зважено і розгляда її слід в світлі останніх подій в національній економіці та світових тенденцій.

Питанням формування та розвитку земельних відносин в Україні присвячено роботи відомих вчених-аграрників: В.П. Галушки, А.С. Даниленка, Д.С. Добряка, Л.Я. Новаковського, В. Я. Мессель–Веселяка, П.Т. Саблука, А.Я. Сохничка, А.Г. Тихонова, А.М. Третьяка, А.Г. Тихонова, О. Г. Шпикуляка, М.М. Федорова та інших [1- 9].

Теоретичною та методологічною основою дослідження стали фундаментальні положення економічної науки, роботи провідних вітчизняних і зарубіжних вчених з проблем використання земельних ресурсів. У процесі дослідження застосовувалися загальноприйняті методи системного і комплексного дослідження: метод логічного узагальнення, діалектичний метод, а також методи статистичного синтезу і аналізу.

Аграрна реформа в Україні спрямована насамперед на перехід до ринкової економіки. у зв'язку із цим реальне значення ринку і розширення товарно-грошових відносин у розвитку агропромислового комплексу непомірно зростає. Ринок, як система товарно-грошових відносин виробників і споживачів матеріальних благ стає все більшим стимулюючим чинником розвитку товарного виробництва в умовах приватної власності на землю, основні засоби і вироблену продукцію. Ринкові відносини характеризують ступінь розвитку кожної країни, обміну, стан і співвідношення попиту і пропозиції, як на окремі товари або якийсь один із них в масштабі однієї країни, або світової економічної системи. У більш вузькому розумінні ринок – це місце продажу товарів. В залежності від територіального і суспільного поділу праці, масштабів суспільного виробництва, його спеціалізації і концентрації формуються ринки місцеві, національні і світові. Ринок виникає на основі суспільного і територіального поділу праці тобто на основі розміщення і спеціалізації агропромислового виробництва, спеціалізація на виробництві певних видів продукції, які обходяться господарствам найдешевше дає можливість постійно розширювати сферу товарного виробництва.

Ринок землі та іншого нерухомого майна - це фрагмент економічного простору, сфера дії економічних відносин, що складаються в процесі купівлі-продажу, оренди, застави, дарування і успадкування цих ресурсів. В силу семантичних асоціацій ринок названих факторів виробництва звужується до акту їх купівлі-продажу. Тому методично важливо ринок землі та іншої нерухомо розглядати у взаємозв'язку всіх його форм.

Ми згодні з позицією більшості українських вчених що сучасний ринок землі - це сфера товарного обміну, в якій земля

виступає товаром. Він є регулятором перерозподілу земель і переходу прав власності від одного землевласника до іншого. Виходячи з конкретних економічних умов, що склалися в нашій країні, під ринком землі, насамперед, розуміють визначення її вартості та визнання капіталом нарівні з іншими засобами виробництва й обіговими коштами [2].

Основними елементами повноцінного функціонування земельного ринку є: наявність землі як об'єкта купівлі-продажу; соціально-економічна мотивація виходу на земельний ринок продавців земельних ділянок; наявність платоспроможних покупців земельних ділянок; створення необхідної інфраструктури земельного ринку; встановлення параметрів рівноважного ціноутворення на різні категорії земель, їх диференціація; організаційно-правовий механізм оформлення угод і цивільного функціонування земельного ринку; державне регулювання земельного ринку на національному рівні. Прийняття закону «Про ринок земель» передували формування цілого ряду нормативно-правових актів, таких як, насамперед, Конституція України, Земельний Кодекс, Цивільний кодекс. Значним поштовхом до створення земельного ринку стало прийняття Закону «Про державний земельний кадастр», який визначає нову кадастрово-реєстраційну систему. Повне завершення роботи з формування в Україні Державного земельного кадастру в 2012 році вимагає продовження Світовим банком терміну дії Проекту "Видача державних актів на право власності на землю в сільській місцевості та розвиток системи кадастру".

Без ринку землі не може бути ринкової економіки у державі. Без такого ринку навряд чи можна вважати цілісним і логічно завершеним перетворення земельних відносин на зразок європейських країн. В усьому світі (крім окремих пострадянських країн) переважна частина землі, передусім оброблюваної, знаходиться у недержавній власності, що є основою (ринку землі та інших природних ресурсів, для якого характерні рухливість, різноманітність функціонування.

Важливою проблемою для ринку землі в Україні залишається її оцінка. На даний момент коефіцієнт нормативно-грошової оцінки сільськогосподарських земель змінено в 1,75 разу, що дає можливість з нового року власникам паїв мають отримувати від оренди не 300-400 грн. з га, а близько 700 грн. З відкриттям ринку земля дорожчатиме і, відповідно, за оренду люди отримуватимуть більше. За новим Законом землею в Україні володітиме виключно український народ. Землю дозволяється купувати лише громадянам України - фізичним особам, державі і місцевим радам. Юридичні особи та іноземці не зможуть

володіти українськими чорноземами, але оренда їм не забороняється. Крім того, передбачається ввести обмеження на володіння землею. В останній редакції законопроекту це - не більше 100 гектарів. Щоб уникнути скуповування на підставних осіб, потенційний покупець проходитиме різні перевірки (податкова, антимонопольний комітет тощо). Спекулювати землею буде не вигідно через високі ставки державного мита на повторний продаж земель. Землю зможуть придбати лише ті, хто дійсно на ній працюватиме.

Основними факторами ціни на землю залишаються на 2012р. розмір ділянки, наявність розвинутої інфраструктури і безпосередня якість землі. Так як після початку функціонування земельний ринок в Україні буде розвивається у двох основних напрямках: ринок сільськогосподарських земель і ринок земель несільськогосподарського призначення, приводу формування земельних відносин в даному контексті існує багато дискусійних питань за і проти. Серед можливих небезпек, зокрема, вказують на: зміну цільового призначення сільськогосподарських угідь; неконтрольоване зростання ціни землі, або навпаки - штучне її заниження; відчуження земельних ділянок Селянами через земельний ринок за низькими цінами; купівля землі олігархами й спекуляція нею; перетворення банків великих власників у разі переходу закладеної землі у власність заставоутримувача. Ринкова ціна на землю на основі узгодження попиту і пропозиції поки що не сформована, тому ціна на землю в Україні поки що значно нижча, ніж у європейських країнах і на даний момент складає близько 300 євро за га. Для порівняння: у Польщі та Угорщині вона становить від 3 тис. євро, у Франції, Великій Британії - від 10 до 30 тис. євро.

Аграрна реформа в Україні спрямована насамперед на розвиненість ринкової економіки. у зв'язку із цим реальне значення ринку і розширення товарно-грошових відносин у розвитку агропромислового комплексу непомірно зростає. Ринок, як система товарно-грошових відносин виробників і споживачів матеріальних благ стає все більшим стимулюючим чинником розвитку товарного виробництва в умовах приватної власності на землю, основні засоби і вироблену продукцію. Ринкові відносини характеризують ступінь розвитку кожної країни, обміну, стан і співвідношення попиту і пропозиції, як на окремі товари або якийсь один із них в масштабі однієї країни, або світової економічної системи. У більш вузькому розумінні ринок – це місце продажу товарів. В залежності від територіального і суспільного поділу праці, масштабів суспільного виробництва, його спеціалізації і концентрації формуються ринки

місцеві, національні і світові. Ринок виникає на основі суспільного і територіального поділу праці тобто на основі розміщення і спеціалізації агропромислового виробництва, спеціалізація на виробництві певних видів продукції, які обходяться господарствам найдешевше дає можливість постійно розширювати сферу товарного виробництва.

Висновки. В процесі формування сучасного аграрного ринку продаж землі – об'єктивна його необхідна складова. Але з урахуванням суспільно-економічних протиріч, уряду необхідно в такій непростій ситуації створювати належні умови, щоб сільськогосподарська галузь сама пристосовувалася до ринкових умов. Специфікою сучасного державного регулювання є необхідність її орієнтації на усунення протиріччя між бізнесом та інтересами жителів сільської місцевості. Ми вважаємо що в формуванні стратегії використання земель слід орієнтуватись не на програми розвитку виробництва, а на концепцію розвитку територіальних громад, починаючи з соціальних проблем, а не з виробничих факторів.

Література.

- 1 Добряк Д.С., Мартин А.Г., Паламарчук Л.В. Актуальні проблеми законодавчого забезпечення розвитку ринку земель в Україні // Землеустрій і кадастр. – 2006. – № 2. – С. 3-7.
- 2 Добряк Д.С., Тихонов А.Г., Паламарчук Л.В. Економічні обороти землі в Україні: теорії, методології і практика. – К.: Урожай, 2004. – 136 с.
- 3 Земельний кодекс України: Прийнятий 25.10.2001 № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3-4. – Ст. 27.
- 4 Конституція України: Прийнята 28.06.1996 № 254к/96-ВР // Відомості Верховної Ради України від 23.07.1996 – 1996 р., № 30, стаття 141.
- 5 Мессель–Веселяк В. Я. Аграрна реформа і організаційно-економічні трансформації в сільському господарстві / В. Я. Мессель-Веселяк // Економіка АПК. – 2010. - № 4. – С. 3-18.
- 6 Тимченко С.: Ціна землі стрімко зростатиме" Журнал "Weekly.ua" від 1 березня 2012 року № 9 http://dazru.gov.ua/terra/control/uk/publish/article?art_id=132525&cat_id=37596
- 7 Формування ринку землі в Україні. – 2-ге видання, переробл. та доповн. / В.П. Галушко, Ю.Д. Білик, А.С. Даниленко та ін. За ред. А.С. Даниленка, Ю.Д. Білика. – К.: Урожай, 2006. – 280 с.
- 8 Цивільний кодекс України: Прийнятий 16.01.2003 № 435-IV // Відомості Верховної Ради України від 03.10.2003 – 2003 р., № 40, стаття 356.
- 9 Шпикуляк О. Г. Проблеми розвитку та регулювання аграрного ринку / О. Г. Шпикуляк // Економіка АПК. – 2009. - № 7. – С. 120-127.