

РИНОК ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ: ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ

Павлих Д.С., гр 193-23мОЗ-01

Ландарь О.О., гр 193-23мОЗ-01

Науковий керівник – к. н. з держ. упр., доц. **Л.М. Макєєва**
Державний біотехнологічний університет

Державне регулювання ринку землі є важливою складовою економічної політики, яка спрямована на забезпечення ефективного управління земельними ресурсами в умовах ринкової економіки. Визначення регулювання в цьому контексті можна розширити таким чином: це система управлінських рішень, спрямованих на формування та реалізацію механізмів впливу на ринкові процеси, з метою забезпечення економічної стабільності, соціальної справедливості та екологічної безпеки. За допомогою різноманітних принципів, засобів, важелів і стимулів держава здійснює регуляцію економіки, а також підтримує баланс між інтересами окремих суб'єктів ринку та суспільства в цілому.

Особливу увагу в державній політиці займає ринок землі, який, як стратегічний ресурс, є основою для багатьох економічних процесів, включно з розвитком сільського господарства, інфраструктури, екологічного управління та урбанізації. Основні принципи, на яких базується державне регулювання цього ринку, відображають ключові пріоритети сучасної економічної політики.

Основні принципи державного регулювання ринку землі:

1. Прозорість обігу земельних ділянок.

Прозорість є основоположним принципом для побудови ефективного ринку землі. Вона передбачає відкритість і доступність інформації для всіх учасників ринку, що сприяє побудові довіри та захисту інтересів власників землі, орендарів та потенційних покупців.

– **Створення публічних реєстрів.** У сучасних умовах інформаційні технології дозволяють створювати цифрові земельні кадастри та реєстри прав на землю. Це дає можливість громадянам та бізнесу отримувати точні дані про земельні ділянки, їх розташування, розмір, правовий статус і поточні власників;

– **Доступ до даних.** Відкритість ринкової інформації знижує ризики корупційних схем, оскільки всі земельні угоди стають прозорими, а порушення легко виявляються через публічний контроль. Прозорість також сприяє встановленню справедливих ринкових цін, оскільки інформація про попит і пропозицію доступна всім учасникам ринку;

– **Зниження корупційних ризиків.** Оскільки операції з землею часто мають значну економічну вагу, прозорі механізми обігу земельних ділянок дозволяють уникнути спекуляцій та зловживань, що захищає інтереси як держави, так і приватних суб'єктів.

2. Раціональне використання та охорона земель.

Земля є вичерпним та незамінним ресурсом, тому її раціональне використання є ключовим для забезпечення сталого розвитку. Державне регулювання спрямоване на забезпечення того, щоб земля використовувалася відповідно до її призначення, з максимальною користю для суспільства і з мінімальною шкодою для довкілля.

– **Максимізація економічної вигоди.** Раціональне використання землі означає, що землевласники та орендарі повинні використовувати її відповідно до встановлених стандартів, що забезпечують ефективне господарювання. Це може включати оптимізацію використання сільськогосподарських земель, підтримку інфраструктурних проектів або розвиток містобудівної діяльності;

– **Екологічні норми.** Охорона земель також передбачає захист їх від деградації, ерозії та забруднення. Державні програми можуть включати заходи з підтримки сталого землекористування, такі як обмеження на використання хімічних добрив, контроль за водними ресурсами або консервація земель;

– **Сталий розвиток сільського господарства.** Важливим завданням є збереження та покращення родючості ґрунтів, що дозволить забезпечити продовольчу безпеку в довгостроковій перспективі.

3. Забезпечення конституційних гарантій та захисту прав суб'єктів ринку.

Захист прав власників землі та інших суб'єктів ринку є основою для підтримки стабільності та впевненості в ринкових операціях. Держава відіграє ключову роль у встановленні правових механізмів, які гарантують безпеку угод із землею.

– **Захист прав власності.** Державні закони забезпечують правовий захист для власників землі, зокрема від незаконного привласнення, шахрайства або спекуляцій. У разі порушень держава повинна забезпечити належний захист через судові процедури або інші юридичні механізми;

– **Принцип рівності.** Державне регулювання спрямоване на забезпечення рівних умов для всіх учасників ринку, що виключає монополізацію земельних ресурсів великими корпораціями або окремими групами інтересів. Це важливо для підтримки конкурентного ринку та справедливих умов для малих і середніх землевласників;

– **Запобігання монополізації.** Держава повинна запроваджувати правила, що запобігають надмірній концентрації земель у руках кількох суб'єктів, що може призвести до дисбалансів на ринку та зниження доступу до земельних ресурсів для широкого кола фермерів і підприємців.

4. Аналіз і прогнозування ринку. Однією з важливих функцій держави є аналіз ринку землі та прогнозування його подальшого розвитку. Це дозволяє приймати виважені рішення щодо регулювання та коригування політики з урахуванням реальних умов та майбутніх викликів.

– **Моніторинг ринку.** Постійний збір даних про стан ринку землі дозволяє вчасно виявляти проблеми, такі як спекуляції, зниження попиту або надмірна концентрація земель у певних регіонах;

– **Прогнозування.** На основі аналізу поточних даних держава може прогнозувати майбутні зміни на ринку землі, враховуючи такі фактори, як зростання населення, урбанізація, кліматичні зміни та економічні коливання. Це дозволяє приймати превентивні заходи для забезпечення стабільності ринку;

– **Регуляторні механізми.** Аналіз і прогнозування дозволяють державі вчасно впроваджувати регуляторні механізми, такі як зміна ставок податку на землю, корекція програм державної підтримки фермерів або створення нових нормативних актів для забезпечення справедливого функціонування ринку.

5. Пріоритетність суспільних потреб.

Одним із завдань державного регулювання є забезпечення балансу між інтересами приватних осіб і загальнодержавними чи громадськими потребами. У певних випадках державні інтереси можуть переважати над приватними, особливо коли йдеться про стратегічні або суспільно важливі проекти.

– **Викуп земель для суспільних потреб.** Держава може здійснювати викуп земельних ділянок для реалізації інфраструктурних проектів, будівництва доріг, мостів, шкіл, лікарень або для охорони природних ресурсів. При цьому повинні бути дотримані права власників землі, і компенсація за викуп повинна бути справедливою;

– **Збереження природоохоронних територій.** Часто виникає необхідність збереження природних ресурсів або унікальних екосистем, що потребує спеціального правового регулювання. Держава може обмежувати використання певних земель з екологічних міркувань для збереження біорізноманіття та захисту довкілля;

– **Соціальний розвиток.** Державні ініціативи також можуть бути спрямовані на розвиток сільських територій, підтримку малих фермерів та стимулювання аграрної економіки через пільгове землекористування або підтримку кооперативних ініціатив.

Таким чином, державна політика у сфері ринку землі має як важливі переваги, що сприяють соціально-економічному розвитку, так і потенційні ризики, пов'язані з надмірним втручанням або неефективним управлінням. Позитивні аспекти, як-от прозорість, соціальна справедливість, стимулювання інвестицій та захист екології, можуть суттєво посприяти розвитку національної економіки. Однак, надмірне регулювання, зловживання владою, корупція та обмеження ринкової свободи можуть звести нанівець ці зусилля, породжуючи соціальні та економічні проблеми. Баланс між ринковою свободою та державним регулюванням є ключовим для успішної реалізації політики в цій сфері.