

**УДК: 332.28**

**Зигрій Ольга**

к.е.н., доцент, доцент кафедри фундаментальних дисциплін

Чортківський інститут підприємництва і бізнесу

Тернопільського національного економічного університету, м. Чортків

**Заставнюк Любов**

к.е.н., доцент кафедри аграрного менеджменту і права,

Тернопільський національний економічний університет, м. Тернопіль

## **РИНОК ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ: ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД ТА ВІТЧИЗНЯНІ РЕАЛІЇ**

Сьогодні в Україні існують гострі дискусії з приводу запровадження цивілізованого ринку земель сільськогосподарського призначення. Адже у сучасних умовах господарювання функціонування земельного ринку є гарантією реалізації основного конституційного права всіх суб'єктів земельних відносин – права мати землю у власності та розпоряджатися нею відповідно до своїх потреб. Зокрема, згідно Конституції України громадяни мають право розпоряджатися власністю на свій розсуд у відповідності до чинного законодавства.

Проблеми формування та становлення ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні завжди були в полі зору вітчизняних учених-аграрників. Вагомий внесок щодо їх вирішення та подальшого врегулювання зробили Ю.Д. Білик, П.І. Гайдуцький, А.С. Даниленко, С.І. Дем'яненко, Т.Г. Дудар, С.Л. Дусановський, В.Я. Месель-Веселяк, Л.Я. Новаковський, П.Т. Саблук, А.М. Третяк, М.М. Федоров, В.В. Юрчишин та інші вчені. Їхні наукові доробки стали підґрунтям для реформування земельних відносин та їх подальшого розвитку. Однак складність і багатогранність земельних питань зумовлюють необхідність проведення подальших наукових досліджень.

Зважаючи на цілу низку поки-що неврегульованих земельних питань, становлення в Україні абсолютно вільного ринку земель сільськогосподарського призначення повинно відбуватися поступово. Тільки в таких умовах держава на початковому етапі зможе здійснювати моніторинг функціонування ринку сільськогосподарських земель, а також відбуватиметься повноцінне формування та вдосконалення нормативно-правового забезпечення. Вважаємо за доцільне залишити за державою право вилучати сільськогосподарські землі за умов їх неефективного та нераціонального використання.

Запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення, в першу чергу, вимагає існування належної інфраструктури: земельні банки, земельні біржі, страхові компанії тощо. Крім цього, на регіональному рівні, крім вищезазначених структурних елементів, доцільно надати право реєстрації земельних угод місцевим органам влади. Перерозподіл сільськогосподарських земель у регіоні повинен здійснювати регіональний або місцевий земельний аукціон. За таких умов, мито, отримане при здійсненні відповідних операцій на ринку сільськогосподарських земель, повинно надходити в бюджет місцевих територіальних громад для вирішення їхніх соціально-економічних проблем. На регіональному рівні ринок земель сільськогосподарського призначення повинен включати оренду, іпотеку, купівлю-продаж, обмін, дарування й успадкування сільськогосподарських земель.

Вважаємо, що у перспективі функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення повинно базуватися на виконанні наступних завдань:

- запровадження системи раціонального використання та охорони сільськогосподарських земель, а також створення відповідних органів державного контролю за дотриманням цих вимог;

- створення ефективної системи економічного обороту сільськогосподарських земель за допомогою відповідних механізмів, зокрема, купівлі-продажу, оренди, обміну, тощо;

– виокремлення найефективніших форм землекористування та господарювання на землі;

– запровадження обов'язкових заходів щодо підвищення рівня природної родючості сільськогосподарських земель, а також створення органу державного контролю за дотриманням цих вимог;

– застосування механізмів щодо економічного стимулювання сільськогосподарських виробників;

– розроблення теоретико-методологічних підходів щодо визначення рівня привабливості окремих земельних ділянок на ринку земель сільськогосподарського призначення.

Запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення потребує чіткого визначення прав та обов'язків всіх його суб'єктів. Також при функціонуванні ринку сільськогосподарських земель, варто віддавати перевагу тим покупцям, які купуватимуть земельні ділянки оптимальної з економічного та екологічного поглядів площі, що дозволить уникнути парцеляції сільськогосподарських угідь та більш ефективно господарювати на землі. А це, у свою чергу, потребує формування системи єдиного державного земельного кадастру України.

У суспільстві побутує думка, що із запровадженням ринку земель сільськогосподарського призначення високою буде ймовірність купити за безцінь земельні частки (паї) у селян, особливо у пенсіонерів. На нашу думку, такі зауваження є слушними, і їх необхідно врахувати при формуванні умов і правил функціонування земельного ринку в Україні, так як поки-що відсутній „справедливий” ринковий механізм ціноутворення та механізм реалізації основних прав на землю суб'єктами земельних відносин. Адже встановлення реальної ринкової ціни на сільськогосподарські землі в певній мірі забезпечить рівновагу попиту і пропозиції.

У високорозвинених країнах відсутня проблема штучного заниження ціни сільськогосподарських земель. Адже такі процеси регулюються державними органами, так як у державну скарбницю надходить мито від здійснених

операцій із землею. Для прикладу, у Франції ціна 1 га може становити 3200 євро, тоді як у Німеччині й Голландії ціна 1 га сільськогосподарської землі в п'ять разів дорожча [2, с. 157]. Також, загальновідомо, що у цивілізованому світі щорічно продається не більше 1-3% сільськогосподарських земель.

У зарубіжних країнах є досвід використання Законів, які встановлюють заборону на здійснення окремих операцій купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення. Проаналізувавши деякі з них, можна знайти відповідь на наші питання щодо доцільності і ефективності запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. Зокрема, закони Італії забороняють продаж одержаних при реформі земельних ділянок протягом 30 років. У Німеччині для здійснення купівлі-продажу земель в першу чергу необхідно отримати дозвіл державних органів влади, а також здійснення даної операції із землею не повинно суперечити інтересам суспільства. Орендар, який придбав землю, не має права перепродати її протягом 20 років. Однак у разі термінової необхідності перепродажу землі, різницю між купівлею і продажем одержує держава [2, с. 156-157].

Вважаємо, що уникнути спекуляцій на ринку сільськогосподарських земель у нашій країні можливо за умови встановлення мораторію на перепродаж землі на термін 8-10 років після її придбання, а також шляхом запровадження сталої величини податку на прибуток (не менше 50 %), отриманий від перепродажу земель. Відтак запровадження раціональної системи оподаткування сільськогосподарських земель сприятиме формуванню та функціонуванню ефективного ринку земель сільськогосподарського призначення.

### **Список використаної літератури**

1. Гордієнко В.П. Еколого-економічна оцінка сільськогосподарських земель та проблеми їх використання / В. П. Гордієнко // Економіка АПК. – 2009. – № 11. – С. 26-30.
2. Нечипоренко О.М. Світова практика розвитку земельних відносин / О.М. Нечипоренко // Економіка АПК. – 2007. – № 4. – С. 154-157.

3. Новаковський Л. Я. Шляхи удосконалення законодавчого забезпечення розвитку земельних відносин в Україні / Л. Я. Новаковський // Економіка АПК. – 2009. – № 3. – С. 21-23.

4. Сафонова В. І. Формування ринку земель в аграрному природокористуванні та його інфраструктури / В. І. Сафонова // Економіка АПК. – 2009. – № 4. – С. 45-51.

5. Юрчишин В. В. До проблеми доведення до логічного завершення земельних та всіх інших сучасних аграрних перетворень / В. В. Юрчишин // Економіка АПК. – 2009. – № 3. – С. 90-91.