

РИНОК ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ

к.е.н., ст. викладач **Костюченко Н. М.**, студент гр. М-11 **Пашенко Я. Ю.**

Земля є базисом існування всього людства і існує незалежно від його волі. З одного боку, земля є унікальним продуктом природи, з іншого – засобом виробництва. Земля, як засіб виробництва, має двоїстий характер, виступаючи одночасно фактором і матеріальною умовою виробництва та об'єктом соціальних суспільних відносин.

На сьогодні нагальною для України є земельна реформа.

Загальна площа земель України становить 60,35 млн. га, з яких 42,81 млн. га (70,9% території) - землі сільськогосподарського призначення, у тому числі орна земля – близько 33 млн. га. При цьому розораність земель в Україні є однією з найвищих в світі й досягає 57 % території країни та майже 80 % сільськогосподарських угідь.

На сьогоднішній день існує мораторій на вільний продаж земель в Україні. Конституція проголошує землю об'єктом права власності українського народу (ст. 13), основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави (ст. 14).

Проте наразі назрів законопроект "Про ринок землі", який визначає правові та економічні засади організації і функціонування ринку землі, а також порядок проведення земельних торгів. Та не зважаючи на очікування, що запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення сприятиме прискоренню розвитку сільськогосподарського виробництва в Україні і суттєвому підвищенню інвестиційної привабливості аграрного сектору, можливі і такі проблеми:

- загроза обезземелення українських селян;
- вибуття продуктивних земель із сільськогосподарського використання внаслідок спекулятивних процесів;
- перехід земельних ресурсів країни у власність іноземних громадян та фірм через підставних юридичних осіб.

Крім того, більшість населення України наразі виступає проти вільного продажу землі.

З метою уникнення зазначених проблем та ефективної роботи закону, вважаємо за доцільне закріплення у чинному законодавстві наступних положень:

- створити прозорий механізм контролю за купівлею земель сільськогосподарського призначення;
- передбачити дозвільний порядок відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення (дозвіл на купівлю земель сільськогосподарського призначення надавати лише особам, що мають необхідну професійну підготовку);
- провести природно-сільськогосподарське зонування сільськогосподарських угідь, виділивши при цьому, зони виключно сільськогосподарського використання земель;
- передбачити обмеження на зміну цільового призначення земельних ділянок сільськогосподарського призначення;
- встановити мінімальні розміри аграрних господарств та окремих земельних ділянок сільськогосподарського призначення;
- встановити переважне право купівлі земельних ділянок державою або територіальною громадою у випадку виявлення спекулятивних угод із земельними ділянками;
- запровадити ефективне економічне стимулювання набуття і реалізації права на землю у випадках здійснення приватних інвестиційних проектів;
- встановити державне мито за укладення угод щодо купівлі-продажу земельної ділянки раніше визначених в законі строків у розмірах, які дорівнюють перевищенню вартості придбання над ціною продажу земельної ділянки;
- суттєво посилити майнову та кримінальну відповідальність суб'єктів землекористування та працівників органів влади за порушення порядку відчуження та правового режиму земельних ділянок.

Звичайно, що вводити вільний продаж землі та формувати ринок землі в Україні необхідно. Адже, як підтверджує досвід розвинених європейських країн, ринок землі є ефективним механізмом землекористування, який сприяє залученню інвестицій та розвитку сільського господарства в цілому.

Проте не можна прагнути зробити це якнайшвидше. Необхідно зробити це якнайкращіше.

Необхідно розробити продуману та міцну законодавчу базу, яка попередить махінації та спекуляції у сфері земельних відносин, запустити в дію механізм кадастру.

Крім того, необхідно сформувати певну культуру землекористування в Україні, що позитивно вплине на розвиток сільського господарства та сільської місцевості, стане фундаментом для організації вільного продажу землі.

Лише за таких обставин вільний ринок землі в Україні зможе функціонувати ефективно та на благо українського народу.