

ЕКОЛОГО-ЕКОНОМІЧНІ АСПЕКТИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ТІНЬОВОГО РИНКУ ЗЕМЛІ

к.е.н., доц. Лук'яничіна О. А., студентка Трікаш Н. В.

Земля є основою людського існування і відіграє визначальну роль у процесі соціально-економічного розвитку суспільства: це природно-ресурсна база розвитку сільського та лісового господарства, найцінніше багатство країни. Як основа екосистеми, фактор виробництва, об'єкт права власності вона є базисом сталого розвитку, умовою соціально-економічного прогресу та добробуту людини. Людина використовує земельні ресурси з моменту свого виникнення і на даний момент антропогенний вплив має доволі значні масштаби. Так, територія України є деформованою за структурою земель: близько 70% території країни – сільськогосподарські землі, в той час як в розвинених країнах цей показник складає 40%. Надмірна освоєність земельного фонду має негативні екологічні наслідки. У зв'язку з цим прийнято ряд нормативних актів, які повинні сприяти оптимізації структури земельного фонду та охороні сільськогосподарських земель.

Зокрема, у Законі України «Про охорону земель» регламентовано повноваження органів державної влади та органів місцевого самоврядування в галузі охорони земель, зазначено принципи державної політики у цій сфері:

- забезпечення охорони земель як основного національного багатства українського народу;
- пріоритетність вимог екологічної безпеки у використанні земель як просторового базису, природного ресурсу та основного засобу виробництва;
- відшкодування збитків, заподіяних порушенням законодавства України про охорону земель;
- нормування і планомірне обмеження впливу господарської діяльності на земельні ресурси;
- поєднання заходів економічного стимулювання та юридичної відповідальності в галузі охорони земель;
- публічність у вирішенні питань охорони земель, використання коштів, виділених на охорону земель.

Але наявної законодавчої бази щодо охорони земель, контролю за якістю ґрунтів та раціонального землекористування недостатньо. Земельні відносини є доволі непрозорими і у зв'язку з тим, що існують певні колізії щодо закріплення права власності на землю, що призвело до формування в Україні тіньових земельних відносин та тіньового ринку землі такі фактори: незавершеність нормативно-правової бази земельних відносин, неналежне інституційне забезпечення ринкового обігу земельних ділянок, недосконала система обліку земель та відсутність кадастрово-реєстраційної системи, непрозорість процесів приватизації та відведення земельних ділянок державної та комунальної власності в оренду і постійне користування, недосконала методологія оцінки земель і заборона на продаж земель сільськогосподарського призначення. призвели до формування тіньових земельних відносин та тіньового ринку землі.

За різними оцінками, обіг тіньового ринку землі в Україні становить понад 800 млрд грн, що більш ніж у 60 разів перевищує надходження до бюджету від продажу земельних ділянок і прав оренди.

Тіньові земельні відносини, які відбуваються поза легальною економікою, негативно впливають на керованість ринків землі та дієвість важелів їх державного регулювання, що стримує розвиток сільського господарства, будівництва, туризму та інших видів економічної діяльності. Створення регуляторного середовища, яке унеможливило б тіньові схеми або робить їх економічно невиправданими, є передумовою формування ефективного ринку землі в Україні. Поряд з втратами бюджету, наслідком високого рівня тінізації земельних відносин є невпевненість суб'єктів господарювання у захищеності прав власності на землю, що стримує інвестиційну активність у реальному секторі економіки. Найбільшу зацікавленість викликають землі під будівництво, а також сільськогосподарського призначення. Земельні угіддя цікаві зарубіжним компаніям, які в Україні займаються, наприклад, переробкою сільгосппродукції та хочуть організувати на території ланцюг виробництво-переробка-реалізація.

Недієві механізми контролю використання земель призводять до поширення практики їх самовільного зайняття та використання не за цільовим призначенням. За наявності в Україні наукових розробок та ефективного інструментарію контролю цільового використання земель, заснованому на методах космічного зондування, він не використовується контролюючими органами. Крім того, за інформацією Держземагентства, органи виконавчої влади та місцевого самоврядування не завжди належним чином реагують на клопотання контролюючих органів щодо усунення порушень земельного законодавства та приведення у відповідність із законодавством прийнятих рішень з питань регулювання земельних відносин, використання і охорони земель. Викривлення даних щодо використання земель у сільському господарстві призводить до формування тіньового обігу сільськогосподарської продукції. У свою чергу, це негативно впливає на продовольчу безпеку держави, формує умови для тіньового експорту продукції сільського господарства та негативно впливає на функціонування механізмів конкуренції на ринках сільськогосподарської продукції.