

РИНОК ЗЕМЛІ: МЕТОДОЛОГІЯ, ПРОБЛЕМИ, ПЕРСПЕКТИВИ

Горобчук Т. Т., к.е.н., доцент

Постановка проблеми. Процес реформування і створення нової моделі земельних відносин на ринку землі доцільно розглядати як основу для формування загальної закономірності розвитку економічних відносин в національному господарстві України. Однією із ключових складових аграрних реформ є декларація права приватної власності на землю і розподіл земельної власності між працівниками сільського господарства.

Важливо відзначити, що процеси реформування відбуваються на земельній власності, яка орендується у власників сертифікатів або актів на земельну власність. Для здійснення цих реформ необхідно вирішити значну кількість проблем відносно нових інструментів забезпечення дієвості економічних відносин економічного, правового, соціального та особливо політичного характеру, без чого неможлива методологічно цілісна побудова будь-якої нової моделі розвитку.

Аналіз останніх досліджень В період здійснення економічних реформ значна кількість вітчизняних та зарубіжних вчених зробила важливий внесок як в розробку теоретичних аспектів проблеми, так і в практиці методичних розробок розрахунку моделей функціонування ринку землі, серед яких: В. Андрійчук, П. Гайдуцький, А. Данкевич, І. Лукінов, В. Месель-Веселяк, О. Мороз, О. Мороз, П. Саблук, В. Юрчишин, М. Федоров, В. Яровий та інші.

Праці вище зазначених вчених значно підвищили рівень розробки теорії та практики ринку землі. Але проблематика функціонування ринку землі для нашої країни особливо сьогодні, постає досить гостро.

Актуальність теоретичного, методологічного, та практичного аспектів, розв'язання проблем функціонування ринку землі та наявність ряду дискусійних та нерозв'язаних проблем потребують подальшого дослідження.

Метою дослідження є розробка та розкриття теоретичних, методологічних принципів функціонування ринку землі та обґрунтування основних напрямів його розвитку.

Об'єктом дослідження є процес ринкових відносин на ринку землі в Україні.

Методика дослідження Методологічною основою дослідження є діалектичний і абстрактно-логічний методи пізнання економічних явищ і процесів, об'єктивні закони розвитку економіки. Теоретичну базу дослідження складають праці класиків економічної науки, сучасних вітчизняних і закордонних економістів. Дослідження ґрунтується на Законах України, нормативних документах, які регламентують діяльність сільськогосподарських виробників. Для реалізації поставлених задач дослідження використані: діалектичний метод (пізнання закономірностей розвитку ринку землі), абстрактно-логічний метод (при формуванні теоретичних положень і висновків), системний і ситуаційний методи (аналіз ринку землі в Житомирському та Вінницькому регіоні), метод бенчмаркінгу (узагальнення практики оренди, іпотечного кредитування).

Результати дослідження. Аналіз статистичного матеріалу щодо розвитку ринку землі, зарубіжний та вітчизняний досвід свідчить, що включення земельних відносин в ринкову економіку безпосередньо пов'язано з правовим регулюванням земельного обороту, передусім оренди сільськогосподарських земель. Орендне землекористування сприяє розвитку підприємницької діяльності в сільському господарстві, забезпеченню раціонального використання земель [1]

Важливим аспектом теоретичного аналізу сутності і ролі оренди є її зв'язок з підприємництвом. Адже ринкова економіка неможлива без підприємництва. [2]

Незважаючи на позитивні прояви орендних земельних відносин, їх соціально-економічний потенціал все ще залишається не повністю реалізованим. Однією із важливих причин відсутності ефективної оренди на ринку землі та наявності негативних

процесів у аграрному секторі економіки є недосконалість законодавства та значна тривалість перехідного періоду.

На основі дослідження орендних відносин визначено проблемні питання розвитку оренди землі:

- Виділення земельних паїв у натурі (на місцевості);
- Переукладення договорів оренди в зв'язку із зміною об'єкта оренди (узгодження термінів орендної плати, місця розташування);
- Рациональне використання, збереження та відтворення родючості ґрунтів.

Вирішення їх пов'язано з організацією, регулюванням та іншими аспектами оренди землі та відстановлення повноцінного конкурентного середовища серед потенційних орендарів землі, належного оформлення та оптимізації умов орендних угод. Потребує удосконалення форма договору оренди землі, особливо стосовно оренди земельних часток (паїв) та дотримання норм законодавства при його укладенні. Так, відсутність реальної відповідальності орендаря за своєчасний розрахунок з орендодавцями, призводить до затримок у розрахунках, а в окремих випадках і до невиконання орендної плати.

Також збільшується кількість договорів на оренду землі юридичними особами: машинно-тракторними станціями, хлібокомбінатами, цукровими заводами тощо, які згідно з їх установчими документами не займаються сільськогосподарською діяльністю і відповідно до Закону «Про оренду землі» не можуть орендувати землі сільськогосподарського призначення.

Важливо, щоб базова орендна плата за землю на момент укладання договору оренди визначалась ринком, тобто попитом і пропозицією, а на момент сплати – коригувалась відповідно до умов встановлення гнучкої орендної плати за допомогою певних коефіцієнтів.

Орендна плата є центральним елементом економічного механізму оренди землі, адже платність землі виступає сутнісною характеристикою оренди взагалі, формує її як економічне явище. Тому вивчення ринку землі, орендної плати яке повинне включати аналіз її договірної та фактичної рівня, можливостей її сплати, є науковим завданням, розв'язання якого дозволяє вдосконалювати орендні відносини, підвищувати їх ефективність на макро- та мікрорівні. Важливість цього завдання зростає на сучасному етапі розвитку земельної оренди, ринку землі, який можна охарактеризувати як етап її становлення, етап пошуку напрямів сталого функціонування та її впливу на результати господарювання.

Використані джерела інформації

1. Розвиток орендних відносин земель сільськогосподарського призначення: монографія / О. Чаплигіна, А. Шиян, Т. Горобчук, Б. Грабовецький. – Вінниця : ВНТУ, 2012. – 178с.
2. Панченко П. П. Аграрна історія України / П. П. Панченко, В. А. Шмарчук. – 2-ге вид., випр. і доп. – К.: Т-во «Знання», КОО, 2000. – 342 с.
3. Панасюк Б. Економічна політика в Україні наприкінці ХХ століття / Б. Панасюк. – К.: Новий друк, 2002. – 744 с.
4. Могилова М. М. Ринок землі як важлива умова розвитку ефективного виробництва / М. М. Могилова // Економіка АПК. – 2011. – № 2. – С. 76–79.
5. Чаплигіна О. В. Оцінка впливу факторів на розмір орендної плати сільськогосподарських земель / О. В. Чаплигіна, Б. Є. Грабовецький // Економічний простір: збірник наукових праць. – Дніпропетровськ: ПДАБА, 2010. – № 34. – С. 157–165.
6. Горобчук Т. Т. Економічна ефективність галузі птахівництва в Київській та Житомирській областях / Т. Т. Горобчук, О. В. Ткаченко // Конкурентний розвиток підприємництва в Україні: тези доповіді міжнародної конференції Київському національному університеті ім. Т. Шевченка, 22 листопада 2012 р. – Київ, 2012.

7. Остапчук Т. П. Земельна рента у дисертаційних дослідженнях українських та російських вчених або відсутність необхідного / Т. П. Остапчук, С. І. Мельник. – Вісник Житомирського державного технологічного університету. – 2009. – №4. – С. 216–222.