2. Детермінанти інноваційного розвитку національної економіки.

**Гладун Т.В.**,студентка 2 курсу, група БО-141,

факультет обліково-економічний

**Савченко В.Ф.**, д.е.н., професор, засл. ек. України

Навчально-науковий інститут економіки

Чернігівський національний технологічний університет (м. Чернігів, Україна)

e-mail: [tanechka.gladun@mail.ru](mailto:tanechka.gladun@mail.ru)

**Ринок землі України: сучасний стан і перспективи розвитку**

На сьогоднішній день одним з найбільш актуальних завдань для держави та суспільства є відкриття вільного ринкового обороту земель, в тому числі земель сільськогосподарського призначення. Необхідність запровадження повноцінного ринку земель зумовлена реаліями сьогодення. Вона певною мірою підготовлена попередніми етапами здійснення земельної реформи. Легальний та регульований рух власності на землі сільськогосподарського призначення створить кращі можливості для аграрних товаровиробників для раціоналізації їх землекористування і кредитування.

Ринок землі – це засіб перерозподілу земельних ділянок між власниками і користувачами шляхом економічних методів на основі конкурентного попиту та пропозиції, що забезпечує: купівлю-продаж, оренду, заставу земельних ділянок або прав на них; визначення вартості землі та визнання її капіталом і товаром; розподіл простору між конкуруючими варіантами використання земель та суб’єктами ринку. Ринок землі як саморегулююча в установленому правовому середовищі система складається із семи основних елементів: попит, пропозиція, ціна, менеджмент, маркетинг, інфраструктура, ділові процедури [3]. Формування цивілізованого ринку земель, його подальший розвиток є необхідною умовою визнання європейською співдружністю економіки України ринковою. Наразі слід чітко вказати складові ринку землі, які в повній мірі визначаються рівнем законодавчо-нормативного та інформаційного забезпечення, а також рівнем розвитку інфраструктури ринку.

На сьогоднішній день в цілому створені основи ринкового земельного ладу, такі як запровадження плати за використання земель, ліквідація державної монополії не землю, але земельна реформа в Україні, що триває вже більше двадцяти років, до цього часу так і не забезпечила формування в нашій державі дієвого ринку землі. Така ситуація обумовлена насамперед наступним:

- до цього часу не визначено мету, етапи, завдання та механізми правового, економічного, фінансового і соціального розвитку подальших реформ у цьому напрямі, а також шляхи їх забезпечення та реалізації;

- відсутня виважена послідовна державна політика щодо комплексного розвитку земельного законодавства, формування ринкових земельних відносин, особливо для земель сільськогосподарського призначення;

- невдало запозичені правові інститути і механізми, які використовуються в країнах із розвиненою ринковою економікою і не націлюють на формування ефективного ринку землі;

- не враховувались історичні фактори у реформуванні системи державного земельного кадастру, створенні системи реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обмежень;

- ігнорувались проблеми ресурсно-комплексного підходу до розвитку земельних трансформацій;

- не здійснювались роботи з охорони земель, внаслідок чого відбулась деградація ґрунтового покриву окремих територій та зниження вмісту гумусу в ґрунтах до критичного рівня [2].

Мораторій є результатом компромісу, досягнутого в ході протистояння прибічників і противників формування земельного ринку. Мораторій на продаж землі в Україні не запобігає здійсненню трансакцій з землею сільськогосподарського призначення, проте породжує тіньовий обіг за відсутності прозорого ринку. В результаті зазнають втрат жителі сільської місцевості – власники землі, які отримують нижчу ціну за свої земельні ділянки порівняно з умовами конкурентного ринку. Оскільки тіньові трансакції непередбачають сплату податків і відрахувань до державного і місцевих бюджетів, останні теж зазнають значних втрат.

До негативних наслідків мораторію також можна віднести:

1. Заблокована оптимізація землеволодінь і землекористувань. У даній ситуації необхідно уникнути погіршення технологічних умов використання сільськогосподарських угідь внаслідок черезсмужжя, вкраплення дрібних ділянок інших власників у масиви земель господарств.

2. Заборона вільного обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення зашкодила мільйонам селян. Більшість з них не має належних професійних знань та фізичних можливостей займатися землеробською працею. Спадкоємці цієї категорії сільських жителів переважно проживають в іншій місцевості і ніколи самостійно не будуть працювати на землі.

3. Заборона вільного обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення означає блокування процесів створення конкурентоздатних господарств ринкового типу.

4. Одним з головних негативних наслідків заборони вільного обороту сертифікатів на право на земельну частку (пай) стало зниження інвестиційної привабливості української аграрної економіки, пов’язане з підвищенням ризику вкладень [3].

Вирішення поточних проблем в аграрному секторі України пов’язують із завершенням земельної реформи, зняттям мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення, включенням вартості землі в економічний оборот та визнанням її капіталом на рівні з іншими засобами виробництва. Це має сприяти зміцненню і поліпшенню фінансового стану сільгосппідприємств та формуванню ефективного власника-господаря. Однак питання щодо скасування мораторію поки що не знаходить однозначного вирішення.

Беручи до уваги історію розвитку та культуру земельних відносин, нерозвиненість ринкової інфраструктури, зі зняттям мораторію можна очікувати поширення, перш за все, операцій купівлі-продажу, а не орендних та заставних операцій. За низької платоспроможності аграріїв та порівняно невисоких цін на землю її скупить невелика кількість багатих людей, які не працюватимуть на ній, а поставлять за мету здійснити її перепродаж за вищою ціною або здаватимуть селянам в оренду. Пільгове довгострокове кредитування не розв’яже питання застави землі, адже більшість не зможе повернути кредитів. Купівля землі відволікатиме капітал з виробництва, загостриться питання продовольчої безпеки держави, особливо коли буде знято мораторій на купівлю землі іноземцями. Найголовніше це те, що земля є народним багатством, надбанням, а тому дохід від неї взагалі й від її продажу зокрема має спрямовуватись на задоволення суспільних потреб, а не збагачення окремих осіб [4].

З огляду на зазначене, при вирішенні шляхів подальшого розвитку ринку землі необхідно брати до уваги три складові: політичну, економічну та соціальну. Політичний аспект полягає у тому, що земля є власністю народу, а тому держава має бути ключовим суб’єктом на ринку земель сільськогосподарського призначення і повинна отримати значні права для регулювання її обігу. Економічний аспект полягає у виборі такого варіанту завершення реформування земельних відносин, який би створив умови для збільшення виробництва сільгосппродукції, підвищення її конкурентоспроможності, зростання продуктивності земель. Соціальний аспект має за мету зберегти село та селянство як клас. Реформа повинна здійснюватися в інтересах селян, аграріїв. Земля має належати тим, хто її обробляє.

**Висновки.** Необхідність посилення регулятивної ролі держави, яка, не скасовуючи приватної власності на землю, бере на себе все більше контрольних функцій, стежить за операціями переходу права власності на земельні ділянки, обґрунтована вимогами часу. Ефективна реалізація державою зазначених заходів дасть можливість: вирішити основне завдання земельної реформи щодо трансформації земельних відносин, приведення їх до європейських вимог; запровадити повноцінний земельний ринок; перейти на новий, більш якісний рівень управління земельними ресурсами; організувати цільову підготовку кадрів, які забезпечують управління земельними ресурсами; збільшити рівень інвестицій у сільське господарство та в розвиток сільських територій [1].

**Список використаних джерел:**

1. Гречанюк Н. В. Стан та можливі шляхи вдосконалення адміністративного регулювання становлення ринку землі в Україні [Електронний ресурс] / Н. В. Гречанюк // Право і суспільство. - 2014. - № 5. - С. 90-93. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/jpdf/Pis\_2014\_5\_19.pdf

2. Криницька О. О. Формування ринку земель в україні на основі трансформації земельно-майнових відносин [Електронний ресурс] / О. О. Криницька // Економічні інновації. - 2013. - Вип. 55. - С. 73-79. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/jpdf/ecinn\_2013\_55\_10.pdf

3. Сучасний стан та перспективи формування ринку землі в Україні [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.pdaa.edu.ua/sites/default/files/nppdaa/2011/v2i3/37.pdf

4. Шульга О. Формування ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні [Електронний ресурс] / О. Шульга // Вісник Київського національного торговельно-економічного університету. - 2012. - № 1. - С. 13-23. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/j-pdf/Vknteu\_2012\_1\_3.pdf