

## ECONOMICS

UDC 332.72

DOI 10.36074/2663-4139.16.11

# РИНОК ЗЕМЕЛЬ ТА ЙОГО ІНФРАСТРУКТУРА

**ПРИСЯЖНА Юлія Сергіївна**здобувач вищої освіти економічного факультету  
Чорноморський національний університет імені Петра Могили**НАУКОВИЙ КЕРІВНИК:****ПЕРОВИЧ Л.М.**д-р. техн. наук, професор  
Чорноморський національний університет імені Петра Могили

УКРАЇНА

**Анотація.**

У статті розглянуто економічні засади становлення та особливості функціонування ринку землі. Проаналізовані економічні та соціальні проблеми формування ринкових земельних відносин в Україні. Висвітлено основні аспекти формування інфраструктури ринку земель сільськогосподарського призначення. Зроблений акцент на розвиток тіньового ринку землі, який породив нові проблеми та суперечності формування офіційного ринку землі в Україні та привів до зростання загроз економічній безпеці.

**Ключові слова:** власник землі, земля як фактор виробництва, земельна політика, економічна безпека, інфраструктура ринку, мораторій на купівлю-продаж земель, оренда, ринок землі, тіньовий ринок землі.

**Постановка проблеми.** Земельні ресурси – основа матеріального і духовного виробництва. Від характеру й ефективності використання земель залежить розвиток продуктивних сил, масштаби виробництва та матеріальне благополуччя народу. Земельні ресурси необхідні всім галузям народного господарства, однак її роль у різних сферах суспільного виробництва неоднакова. Якщо в промисловості, крім добувної, земля є лиш просторовою базою, то у сільському господарстві вона - основний засіб виробництва. Роль землі в сільськогосподарському виробництві визначається насамперед тим, що їй притаманна специфічна унікальна властивість – родючість. Завдяки цій властивості земля активно впливає на сільськогосподарське виробництво.

Із виникненням ринку земель в Україні земельні ресурси виконують нову роль як товарну так і як нерухомість. Залучення земель в узаконені ринкові відносини

© Присяжна Ю.С., 2020

© Prisyajna J., 2020

<https://ojs.ukrlogos.in.ua/index.php/2663-4139><https://doi.org/10.36074/2663-4139.16.11>

стимулює ділову й інвестиційну активність, підвищує ефективність використання земельних ресурсів.

В умовах переходу до ринкової економіки необхідні радикальні перетворення аграрних економічних відносин, щоб повернути сільськогосподарським підприємствам становище господарів на землі, які зацікавлені у збільшенні виробництва продукції та поліпшення її якості. Велике значення має розвиток промислового виробництва на основі різноманітних форм власності й видів господарювання та створення ринку земельних ресурсів. На мою думку, ринок земельних ресурсів є дієвим способом перерозподілу земель між їхніми власниками економічними методами на основі конкурентного попиту й пропозиції, що забезпечить купівлю – продаж земельних ресурсів або права на них, визначення вартості землі за допомогою різних економічних та екологічних методів і визнання її товаром на ринку виробничих ресурсів або товаром на ринку кінцевих товарів і послуг, установлення рівноваги цін на землю в різних регіонах держави й розподілу простору між конкуруючими варіантами використання земель суб'єктами ринку.

**Аналіз досліджень і публікацій.** Питання ринку земель в Україні присвячено багато наукових праць таких учених економістів – аграрників, як І.І. Будзанов, Д.С. Добряк, Л.І. Лукінов, А.Г. Мартин, В.М. Трегобчук, А.М. Третяк, Л.Я. Новаковський, М.М. Федоров, П.Т. Саблук та інші. У той же час залишаються недостатньо висвітленими теоретико – методологічні засади формування ринку земель сільськогосподарського призначення.

**Мета статті** – охарактеризувати теоретико– методологічні основи, висвітлити своє бачення щодо формування ринку земель сільськогосподарського призначення в умовах глобалізаційних процесів.

**Виклад основного матеріалу.** Основу економіки будь – якої держави, що розвивається на ринкових принципах, становлять ринки, в тому числі й земельний.

Ринок землі ми розглядаємо як еколого – економічне поняття, оскільки раціональне використання земель передбачає досягнення економічного ефекту з одночасним збереженням і поліпшенням земель у процесі їх використання. Ринок земель – це особлива сфера товарної економіки, в якій виникають економічні відносини з приводу купівлі – продажу, застави, оренди та обміну землі, спрямовані на ефективну господарську діяльність і використання цього ресурсу з позиції екологічної безпеки. Важливими передумовами його формування є: законодавче закріплення прав власності на землю за землевласниками та землекористувачами, створення законодавчої бази, необхідної для здійснення ринкових операцій із землею і налагодження розвитку інфраструктури з обслуговування цих операцій,

удосконалення системи державного контролю за екологічним використанням та охороною землі, запровадження прозорого державного регулювання ринку земель і його інфраструктури.

Для недопущення спекуляції земельними ділянками сільськогосподарського призначення в Україні будуть запроваджувати диференційовані ставки державного мита за посвідчення угод, якими відбуватиметься перехід права на земельні ділянки. Граничний розмір земель для введення товарного сільськогосподарського виробництва у приватній власності однієї особи в цілому по Україні не може перевищувати 2100 га.

У деяких країнах із метою боротьби зі спекуляцією земельними ділянками передбачено, що будь – які куплені землі можуть бути продані лише після закінчення певного, встановленого законом строку. В Японії та Угорщині, наприклад, він становить три роки.

Згідно з положеннями, які закладаються в основу цивілізованого ринку земель в Україні, визначаються суб'єкти переважного права на придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення приватної власності у разі їх продажу, що дасть змогу створити потужний регуляторний інструмент для подолання парцеляції земель як найбільш негативного наслідку проведеної у нашій державі земельної реформи.

Пріоритетність права на придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення особам, що пов'язані із сільськогосподарською діяльністю та мають необхідну кваліфікацію, існує в ряді зарубіжних країн. У Франції перевага віддається молодим сім'ям фермерів. В Угорщині пріоритетне право на купівлю земельних ділянок мають Національний земельний фонд та громадяни із досвідом роботи на землі, спеціальною освітою, які проживають на селі. У Литві переважним правом користуються власники будівель та споруд, розташованих на цій землі; фермери, що працювали на цій землі; юридичні особи, які займалися сільськогосподарською діяльністю на цій землі не менше одного року й одержували від цього понад 50 % свого прибутку; фермери та юридичні особи в рамках проектів консолідації земель.

Таким чином, розвиток цивілізованого ринку земель сільськогосподарського призначення на належній нормативно правовій базі в Україні сприятиме: формуванню конкурентоспроможних агропідприємств, підвищенню ефективності виробництва шляхом диференційованого використання земель різної якості, залученню інвестицій у розвиток землекористування; наданню впевненості інвесторам у відсутності ризику вкладень, підтриманню конкурентного середовища, формуванню середнього класу власників землі, які є гарантом стабільності суспільства, стимулювання підприємницької активності землекористувачів.

**Висновки.** Обґрунтована об'єктивна необхідність розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення, який є важливою умовою ефективного землекористування.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

- [1] *Про земельну реформу* (Постанова Верховної Ради УРСР) №563-XII від 18.12. 1990 р.
- [2] *Про форми власності на землю* (Закон України) № 2073 XII від 30.01.1992 р.
- [3] Мартин, А.Г. (2010). Земельний аукціон як механізм відчуження земельних ділянок. *Землеустрій і кадастр*, (1), 43-47.
- [4] Будзяк, В.М. (2008). Формування ринку землі сільськогосподарського призначення. *Економіка АПК*, (8), 118-122.

#### LAND MARKET AND ITS INFRASTRUCTURE

**PRISYAJNA Julia**, *graduate of the Faculty of Economics*  
Black Sea National University named after Peter the Great

#### SCIENTIFIC ADVISER:

**PEROVICH L.**, *D.Sc. (Technical sciences), Professor*  
Black Sea National University named after Peter the Great

UKRAINE

**Abstract.** The article considers the economic principles of formation and features of the land market. The economic and social problems of market land relations formation in Ukraine are analyzed. The main aspects of the formation of the infrastructure of the agricultural land market are highlighted. Emphasis is placed on the development of the shadow land market, which has created new problems and contradictions in the formation of the official land market in Ukraine and has led to growing threats to economic security.

**Keywords:** *land owner, land as a factor of production, land policy, economic security, market infrastructure, moratorium on land purchase and sale, lease, land market, shadow land market.*

