**Косович Богданна Іванівна. Державне регулювання земельних відносин: дис... канд. екон. наук: 08.02.03 / Львівський національний ун-т ім. Івана Франка. - Л., 2004**

|  |  |
| --- | --- |
| |  | | --- | | **Косович Б.І. Державне регулювання земельних відносин.**– Рукопис.  Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.02.03 – організація, управління, планування і регулювання економікою. - Львівський національний університет імені Івана Франка. Львів, 2004.  Досліджено головні аспекти державного регулювання земельних відносин у перехідній вітчизняній економіці. Розкрито зміст земельних відносин, окреслено коло їхніх учасників, визначено можливі об’єкти цих відносин. Висвітлено теоретичні та методологічні засади головних напрямів та проблем державного регулювання земельних відносин, їхнього становлення і розвитку в нових умовах ринку сільськогосподарських земель та земель (територій) населених пунктів. Обґрунтовано доцільність запровадження засобів охорони, раціонального використання та відтворення земель. З’ясовано значення земельного кадастру, грошової оцінки землі як основи визначення її стартової ціни при формуванні ринку землі та орендних відносин. Досліджено особливості реалізації головних механізмів державного регулювання земельних відносин на підставі нового Земельного кодексу України. Обґрунтовано пропозиції щодо державної політики у сфері регулювання земельних відносин в сучасних умовах через розвиток ринку землі, кредитування під заставу землі, удосконалення порядку справляння платні за землю. Визначено орендну плату за використання землі для певних видів діяльності в укрупнених економіко-планувальних зонах міста Львова. | |
| |  | | --- | | У дисертації теоретично узагальнено розвиток земельних відносин та їхнє державне регулювання, що дало змогу зробити такі висновки теоретичного і науково-практичного спрямування.  1. Державне регулювання земельних відносин – це правова, економічна, управлінська, організаційна діяльність органів держави та спеціально уповноважених суб’єктів, спрямована на визначення, зміну, припинення, врегулювання прав та обов’язків учасників земельних відносин, на контроль та вплив за їхньою діяльністю щодо володіння, користування та розпоряджання землею. Земельні відносини – це регламентовані юридичними, економічними та іншими соціальними нормами суспільні відносини, що виникають між особами, які мають права та обов’язки щодо володіння, користування та розпорядження землею. Структура земельних відносин охоплює суб’єкти, об’єкти та зміст земельних відносин (взаємні права й обов’язки учасників правовідносин).  2. Земельним кодексом України передбачено дозвіл на продаж земельних паїв з 2005 р., що на нашу думку, слід вважати передчасним. Адже до цього часу необхідно врегулювати механізм функціонування ринку землі так, щоб селянин не був зацікавлений у продажу свого земельного паю. До моменту дозволу на продаж земельних паїв, слід вдосконалити процес купівлі-продажу землі з врахуванням досвіду передових країн. Усі операції з землею проводити через земельні банки, своєрідний консорціум комерційних банків, який випускав би земельні сертифікати, що поліпшило б кредитне забезпечення аграрного сектора економіки. Без цього стихійний переділ землі через купівлю-продаж, заставу може призвести до злиття фінансово-кримінального капіталу з великою земельною власністю. Земельний ринок повинен передбачати механізм антимонопольного регулювання.  3. Земельний ринок в аграрному секторі повинен створити умови доступу до землі найефективніших виробників і протидіяти подрібненню земель. Значимість орендних відносин буде постійно зростати, а кількість орендованих земель збільшуватиметься, як щодо земель населених пунктів, так і сільськогосподарських земель. Ця тенденція зумовлена низкою чинників, зокрема таких, як відсутність належного ринку землі; висока ціна землі; відсутність у невеликих користувачів вільних коштів; зацікавленість в орендуванні родючих земель іноземцями, можливість створення високотоварного сільськогосподарського виробництва тільки у великих за розміром господарствах. З огляду на ці тенденції запропоновано збільшити розмір орендної плати та накласти законодавчо мораторій на можливість використання земель сільськогосподарського призначення іноземними державами, іноземними юридичними та фізичними особами.  4. Для ліквідації диспропорцій між попитом і пропозицією на земельні ділянки слід насамперед: у ситуації ринку продавця встановити гранично допустимі ціни на пропоновані до продажу земельні ділянки з уведенням прогресивної ставки платежів за оформлення різноманітних земельних угод купівлі-продажу, оренди, сервітуту, застави; у ситуації ринку покупця - визначити нижню межу цін на землі, які продаються.  5. Уважаємо за доцільне в додаток до Земельного кодексу України внести доповнення, яке зобов’язувало б відповідні органи об’єктивно оцінювати випадки вимушеного продажу земельної власності, зокрема за умов, коли власник розорюється не зі своєї вини, а внаслідок загального економічного спаду в країні.  6. На підставі проведеного аналізу грошової оцінки земель міста Львова запропоновано об’єднати 75 економіко-планувальних зон міста у вісім укрупнених з метою спрощення та вдосконалення розрахунку розміру орендної плати за землі комерційного використання. Ринок міських земель потрібно регулювати через щорічне індексування ціни кожного квадратного метра земельної площі для передання землі у власність, спадщину, під заставу, в оренду, у випадку дарування, купівлі-продажу, справляння плати за землю.  7. Для забезпечення своєчасного надходження у повному обсязі платежів за землю, виконання відповідних робіт із землеустрою, моніторингу земель та державного контролю за використанням і охороною земель вирішити питання забудови, планування і зонування, створити реальний банк даних про ринок землі, що відповідно, збільшить надходження до бюджетів населених пунктів; потрібно ввести в дію автоматизовану систему державного земельного кадастру, яка буде сприяти створенню умов для запровадження іпотечного кредитування та об’єктивного інформаційного забезпечення.  8. В умовах дії ринкових цін господарства, які працюють у гірших ґрунтово-кліматичних умовах, стають потенційними банкрутами, оскільки сьогодні нема механізму перерозподілу рентних доходів. З огляду на це запропоновано створити фонд рентного регулювання, основою якого є перерозподіл рентних доходів. Нині проблему перерозподілу рентних доходів частково можна вирішити за умов запровадження єдиного з урахуванням європейських стандартів земельного податку з усіх землекористувачів України за кожний гектар сільськогосподарських угідь у твердій валюті або в натуральній продукції в залежності від ціни землі. Вважаємо, що всі землі, у тім числі з порівняно низькою віддачею або навіть збитковістю, можуть мати позитивну оцінку (ціну). Для цього треба підвищити ефективність використання або замінити сферу виробництва на таку, в якій ця земельна ділянка принесе прибуток. У цьому разі важливим чинником, що сприяє належному господарюванню на землі, повинна бути цілеспрямована земельно-правова, організаційно-економічна, виконавчо-адміністративна політика держави через запровадження виробничо-економічної та екологічної організації господарського використання земельних ресурсів.  9. За сучасних умов розвитку державне регулювання земельних відносин повинно забезпечити: чітку й ефективну систему переходу власності, використання землі під заставу для одержання довготермінових кредитів, вирішення судових спорів із земельних питань, запобігання порушенням прав землекористування, розвитку інформаційної системи щодо трансакцій із землею і цінами на неї. Треба створити спеціальний орган контролю, яким міг би стати державний земельний (іпотечний) банк. Прерогативою банку повинен бути контроль процесів купівлі-продажу землі, реєстрації угод, пов’язаних з набуттям, відчуженням землі тощо, операційно-розрахункове обслуговування, кредитування заходів щодо охорони та раціонального використання земель, кредитування орендарів під заставу майбутнього урожаю, цільове кредитування сільськогосподарських підприємств, застави (іпотеки) землі, а в разі несплати, вилучення та передання землі господарям, що працюють ефективно, контроль за використанням землі та сприяння забезпеченню охорони земель.  10. Запропоновано додаткові засоби державного регулювання земельних відносин: 1) закріпити в чинному законодавстві поняття, зміст, сфери, межі державного регулювання земельних відносин; 2) провести інвентаризацію всіх земель, спільно з іншими органами визначити та документально закріпити власників і користувачів земельних ділянок, посилити державний контроль за використанням земель сільськогосподарського призначення; 3) створити інформаційні центри, які б надавали консультації щодо земельних питань; 4) удосконалити норми законодавства, які регулюють орендні відносини; 5) створити систему економічних стимулів та засобів для суб’єктів, що ефективно і раціонально використовують землю; 6) гарантувати забезпечення соціальної справедливості в сфері земельних відносин. | |