**Тонюк Марина Олександрівна. Організаційно-економічний механізм формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні : Дис... канд. наук: 08.00.03 – 2007**

|  |  |
| --- | --- |
| |  | | --- | | **Тонюк М.О. Організаційно-економічний механізм формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. – Рукопис.**  Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.00.03 – економіка та управління національним господарством. – Національний науковий центр “Інститут аграрної економіки” УААН, Київ, 2007.  У дисертації розглянуто сутність поняття „ринок земель сільськогосподарського призначення” та його генезис, трансформацію відносин власності на землю як передумову розвитку вітчизняного ринку.  Досліджено сучасний стан формування ринку земель сільськогосподарського призначення. Проаналізовано зарубіжний досвід функціонування ринку земель.  Проведено детальний аналіз нормативно-правового забезпечення формування ринку земель та функціонування окремих його елементів. Визначено напрями удосконалення законодавства з питань регулювання земельного ринку.  Здійснено аналіз орендних земельних відносин як функціонуючої складової земельного ринку.  Запропоновано організаційну схему формування та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення.  Проаналізовано основні засади формування цін на землю при здійсненні операцій із землею. | |
| |  | | --- | | У дисертації наведене теоретичне узагальнення і нове вирішення наукової проблеми розробки та обґрунтування організаційно-економічного механізму формування вітчизняного ринку земель сільськогосподарського призначення.  1. Ринок земель сільськогосподарського призначення – це сукупність економічних, юридичних, соціальних та організаційних відносин між різними його суб'єктами з приводу товарного обороту земельних ділянок або речових прав на них відповідно до законів сучасного товарного і грошового обігу. Аналіз публікацій вітчизняних вчених, а також зарубіжний досвід формування та функціонування ринку сільськогосподарських земель дає змогу стверджувати, що запровадження ринку в нашій державі має здійснюватися виключно на базі відповідного законодавства з використанням різних форм і методів державного регулювання.  2. У законотворенні в галузі формування ринку земель сільськогосподарського призначення нині склалася дещо парадоксальна ситуація. Вже декілька років відомо головний напрям, в якому повинна розвиватися законодавча діяльність в галузі ринку земель сільськогосподарського призначення, але через неузгодженість позицій політичних сил та окремих дослідників з питань, які не є визначальними (наприклад, чи буде Земельний банк державним, чи недержавним – питання, звісно, важливе, але не настільки, щоб через нього зупиняти розвиток ринку земель), рух в заданому напрямі практично не відбувається. Тому головним та бажаним у розвитку законодавства в галузі формування ринку земель сільськогосподарського призначення слід вважати напрямок, визначений прийнятим у 2001 році Земельним кодексом України, із деякими корективами, внесеними потребами часу.  3. На сучасному етапі єдиним реально діючим сегментом ринку земель сільськогосподарського призначення є оренда земель. Аналіз укладених договорів оренди свідчить, що намітилась тенденція до збільшення їх кількості на строк 5 років. Однак майже не зростає їх кількість терміном на 6-10 років. Це свідчить про невпевненість значної кількості землекористувачів в необхідності укладання довгострокових договорів оренди. На нашу думку, така неготовність брати на себе довгострокові зобов’язання не в останню чергу пов’язана з неврегульованістю законодавства щодо запровадження вітчизняного ринку земель сільськогосподарського призначення.  4. У зв’язку з формуванням ринку земель та його інфраструктури і з метою забезпечення сталого землекористування новостворених господарських структур, удосконалення регуляторної політики держави, збалансованості міжгалузевих відносин в економіці, необхідно підвищити вимоги до показників оцінки землі. Зміни, які відбуваються в аграрному секторі економіки, впливають на оцінку земель. Дослідження показують, що в сучасних умовах більш прийнятним є методичний підхід до визначення економічної оцінки земель з використанням ринкових факторів.  5. Розвиток іпотечних відносин – одна з передумов стабільного економічного зростання. Застава нерухомості, зокрема земельних ділянок сільськогосподарського призначення, значною мірою сприятиме мобілізації фінансових коштів для інвестування аграрного сектору.  6. Ринок земель сільськогосподарського призначення включає об’єкти і суб’єкти ринку, його інфраструктуру та ринкові операції, які проводяться суб’єктами за допомогою інфраструктури. До об’єктів ринку земель належать земельні ділянки та речові права на них. Суб’єктами ринку земель є громадяни та юридичні особи України, територіальні громади в особі відповідних органів місцевого самоврядування, держава в особі відповідних органів виконавчої влади.  7. Інфраструктура ринку земель забезпечує функціонування цього ринку і передбачає наявність трьох основних складових: учасників ринкових операцій із землею, менеджменту на ринку землі та маркетингового обслуговування ринку землі. Визначені особливості окремих елементів інфраструктури ринку земель, їх взаємозв’язки в межах запропонованого механізму сприятимуть створенню ефективної, стабільної системи здійснення відповідних операцій із землею.  8. Основними напрямами удосконалення законодавства щодо формування, функціонування та регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення є:  - невідкладна розробка та прийняття основоположних законів, які регламентуватимуть формування і функціонування ринку земель, та підзаконних актів, що забезпечать реалізацію цих законів;  - узгодження відповідних нормативно-правових актів на різних рівнях управління з прийнятими законами.  9. Запропонований організаційно-економічний механізм формування і функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення вимагає: відповідного законодавчого забезпечення; державного контролю за ринком земель; кадрового забезпечення формування і функціонування ринку земель; стабільності в економіці аграрного сектору, що стане підґрунтям для здійснення ринкових операцій та надходження інвестицій в аграрну галузь. | |