**Колесник Ірина Анатоліївна. Трансформація земельних відносин в аграрній сфері: Дис... канд. екон. наук: 08.07.02 / Інститут аграрної економіки УААН. - К., 2002. - 167арк. - Бібліогр.: арк. 149-160**

|  |  |
| --- | --- |
| |  | | --- | | **Колесник І.А. Трансформація земельних відносин в аграрній сфері. – Рукопис.**  Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.07.02 – економіка сільського господарства і АПК. – Інститут аграрної економіки УААН, Київ, 2002.  Дисертацію присв'ячено проблемам трансформації земельних відносин в умовах проведення аграрної реформи.  Проаналізовано структурні зміни, які відбулися у формах власності на землю. Висвітлено особливості земельних відносин в агроформуваннях ринкового типу. Вивчено вплив змін в земельних відносинах на ефективність використання землі.  Розроблено пропозиції щодо формування ринку сільськогосподарських земель. Подано рекомендації встановлення розміру орендної плати. Обгрунтовано необхідність запровадження кредитування під заставу землі та права її оренди. | |
| |  | | --- | | 1. Земельні відносини – це складова суспільних виробничих відносин, історичні етапи розвитку яких відповідають етапам розвитку продуктивних сил суспільства. Земельні відносини виникають між членами суспільства з приводу власності і управління земельними ресурсами, а також при розподілі доходів, одержаних внаслідок їх використання.  2. Криза, яка виникла в аграрному секторі економіки в кінці 80-х – на початку 90-х років, була значною мірою повязана з недосконалістю земельних відносин. Необхідність реформування земельних відносин зумовлена трьома взаємоповязаними між собою групами причин: політико-правовими, економічними та екологічними.  3. Реформування земельних відносин носить етапний характер. Кожен з етапів супроводжується розробкою відповідної нормативно-правової бази. Стримуючим фактором реформування земельних відносин на даному етапі є зволікання з прийняттям необхідних нормативно-правових документів, і відставання законотворчого процесу в галузі земельних відносин від реальних процесів в аграрному секторі економіки.  4. Власність на землю є фундаментом земельних відносин. Її потрібно розглядати через призму економіки, права, політології та філософії. Згідно з чинним законодавством, власність на землю існує у трьох формах: державній, комунальній та приватній. З початку проведення земельної реформи у Вінницькій області відбулися зміни в структурі земельної власності. Домінуючою формою стала приватна власність на землю.  5. Реформування колективних сільськогосподарських підприємств Вінницької області проходило переважно у співвідношенні 1:1, тобто на базі одного господарства-попередника утворювалось одне господарство-правонаступник. При реформуванні підприємств окремі громадяни за рахунок приєднання земельних часток (паїв) розширювали власне особисте селянське господарство без створення юридичної особи. В процесі реорганізації на базі 749 колишніх колективних сільськогосподарських підприємств було утворено 965 господарств ринкового типу. З них: 50,2% - господарські товариства, 20,5% - сільськогосподарські кооперативи, 14,1% - приватні (приватно-орендні) підприємства і 4,5% - селянські (фермерські) господарства.  6. У 2000 році намітилась тенденція поступового підвищення рівня ефективності використання землі господарствами всіх категорій. При цьому в сільськогосподарських підприємствах підвищення рівня ефективності відбувається виключно за рахунок галузей рослинництва. В той же час господарства населення забезпечили стабільне виробництво продукції рослинництва і тваринництва не лише на ділянках, які належали їм раніше, а й на площах, наданих їм для розширення особистих селянських господарств із земель колишніх колективних сільськогосподарських підприємств. Поки що невисоким є соціальний ефект (частка орендної плати в структурі річного сімейного бюджету працівників сільського господарства не перевищує 7%).  7. Результати порівняльного аналізу ефективності використання земельних ресурсів різними організаційно-правовими формами господарювання дають підстави для твердження, що на сучасному етапі, на ефективність використання землі значною мірою впливає не організаційно-правова форма господарювання, а форма власності, рівень розвитку економіки підприємства і його фінансовий стан до реформування та здатності керівника здійснювати ефективне управління в ринкових умовах.  8. В системі ринку нерухомості ринок землі займає центральне місце. Він являє собою перехід в рамках чинного законодавства за допомогою ринкової інфраструктури права володіння, користування та розпорядження землею шляхом здійснення відповідних цивільно-правових угод. Розрізняють ринок земельних ділянок громадян, ринок земель несільськогосподарського призначення та ринок земель сільськогосподарського призначення. Формування останнього потребує прийняття відповідної нормативно-правової бази та створення ринкової інфраструктури.  9. Оренда землі є однією з складових ринку сільськогосподарських земель яка забезпечує їх рух, даючи можливість реалізувати право власності на землю і отримати від цього доход у вигляді орендної плати. Особливість сучасного ринку оренди земель сільськогосподарського призначення полягає в домінуванні оренди земельних часток (паїв), не виділених в натурі, над орендою земельних ділянок. Нинішній стан ринку оренди характеризується обмеженим попитом і високою пропозицією, внаслідок чого середній рівень орендної плати не перевищує законодавчо встановленого мінімуму і не забезпечує власнику рівновеликого прибутку на рівновеликий капітал. На даному етапі підвищення рівня орендної плати відбувається виключно за рахунок адміністративних заходів. Ріст рівня орендної плати за рахунок дії економічних важелів відбуватиметься в міру функціонування інших складових ринку сільськогосподарських земель, росту конкуренції між орендарями та зміцнення їх фінансового стану.  10. Потужним джерелом кредитування сільського господарства є іпотечне кредитування під заставу землі. Запровадження останнього вимагає створення дворівневого іпотечного ринку, системи фінансово-кредитних (банківських та небанківських установ), які б здійснювали іпотечне кредитування. Участь держави в іпотечному кредитуванні через Державний земельний (іпотечний) банк надасть їй можливість не лише кредитувати сільськогосподарських товаровиробників, а й певною мірою контролювати ринок сільськогосподарських земель. Функціонування земельних (іпотечних) банків вимагає розробки системи методик оцінки землі та обєктів нерухомого майна. Враховуючи той факт, що переважна більшість підприємств-виробників сільськогосподарської продукції є лише орендарями землі та нерухомого майна, виникає необхідність в розробці механізму одержання іпотечного кредиту під заставу права оренди. Для запровадження та регулювання іпотечного кредитування під заставу землі необхідно, в першу чергу, розробити і прийняти цілий пакет відповідних нормативно-правових документів.  11. Функціонування ринку землі неможливе без ефективної і достовірної системи реєстрації прав не лише на землю, а й на розташовані на ній обєкти нерухомого майна. Це вимагає створення Єдиного державного реєстру прав власності на землю та розташовану на ній нерухомість, в який вноситимуться відомості про обєкти реєстрації, права власності (та їх обмеження) на дані обєкти, а також всі операції, які проводитимуться з ними. | |