**Реферат**

**на тему**

**«Земельний** **обіг** **в Україні»**

**План**

1. Тенденції розвитку земельного обігу

2. Розвиток ринку землі

3. Правові засади формування ринку земель сільськогосподарського призначення

**1. Тенденції розвитку земельного обігу**

Рух землі в аграрній сфері країни — незворотний процес. Практично він уже розпочався в умовах самоврядування, у ході проведення земельної реформи. У власності громадян і юридичних осіб, які самостійно господарюють на землі, станом на 01.07.2000 року знаходилося 29,4 млн га сільськогосподарських угідь, із них використовуються в товарному сільськогосподарському виробництві 26,3 млн га. Власниками сертифікатів на право на земельну частку (пай) було 6,3 млн громадян. їхнє право вимоги поширюється на 25,2 млн га сільськогосподарських угідь. Крім того, у резервному фонді поки що залишалося 3,14 млн га сільськогосподарських угідь, а в запасі — 3,88 млн га, з яких 1,04 млн га взагалі не мають землекористувача.

Майже 10,94 млн громадян приватизували свої ділянки на площі 3,27 млн га. Ці землі використовуються переважно для ведення особистого підсобного господарства (57,8%), індивідуального житлового будівництва (38,6%) та садівництва (3,5%)'.

У країні зареєстровано 37,6 тис. фермерських господарств, середній розмір сільськогосподарських угідь яких становить 54,8 га2.

Сучасний стан сільськогосподарського землеволодіння не зможе довго зберігатися незмінним. Очевидно, що 6,4 млн власників невеликих (у середньому в країні по 4,05 га) часток землі не одержуватимуть із них прибуток, який забезпечить їм прожитковий мінімум, не кожен із цих громадян може і бажає працювати на землі.

Станом на 01.07.2000 року зафіксовано 206,2 тис. нотаріально посвідчених переходів прав на земельну частку, з них 6,9 тис. — на підставі договорів купівлі-продажу. Укладено 5,5 млн договорів оренди земельних часток. Крім того, орендується 7,5 млн га земель різних форм власності, у тому числі 23,9 тис. га земель несільськогосподарського призначення. Має місце оренда земельних ділянок іноземними громадянами (Київська і Херсонська області, Автономна Республіка Крим, Севастополь).

Постійно відбуваються купівля-продаж земельних ділянок, переданих громадянам у власність для будівництва та обслуговування житлових будинків і ведення особистого підсобного господарства.

Які ж тенденції розвитку земельного обігу в країні?

Конституція України гарантує громадянам право розпоряджатися власністю на свій розсуд відповідно до закону. В найближчий період украй необхідно, щоб держава і територіальні громади прискорено розвивали цивілізований ринок земель як систему юридичних, економічних та соціальних відносин, за якою права на володіння, користування і розпорядження земельними ділянками вільно обмінюються за цивільно-правовими угодами між громадянами та юридичними особами без втручання в процеси обміну держави чи органів місцевого самоврядування.

У суспільстві поширені побоювання щодо ймовірного сплеску спекуляції землею і створення латифундій. Як показує історичний досвід, таким явищам повністю запобігти неможливо, але зменшити їхні обсяги і негативний вплив можна.

На нашу думку, в першу чергу необхідно здійснити заходи щодо регулювання попиту на землю, особливо у населених пунктах, шляхом:

а) належного територіального планування і функціонального зонування за напрямами дозволеного використання земельних ділянок, що пропонуються на продаж;

б) створення державою та територіальними громадами фонду земель запасу і резервного фонду й узгоджене розміщення їхніх земельних ділянок, здійснення поліпшень землі, у тому числі підготовка земельних ділянок до продажу в інженерному відношенні;

в) регулювання розмірів земельного податку, а також орендної плати.

Як свідчить світова практика, економічні фактори незворотньо спричинятимуть перехід земельної власності у руки великих промислових підприємств, окремих підприємців, банків. Промислові підприємства, окремі підприємці, ймовірно, намагатимуться скуповувати сільськогосподарські угіддя для різних цілей: організації меліоративних робіт, закладання садів, виноградників, а також і спекуляції. Але основною метою при цьому буде наступна передача в оренду земель сільськогосподарським товаровиробникам.

Вкладення вільних грошей у землю в ряді випадків забезпечить у майбутньому значно більший прибуток у вигляді орендної плати, ніж відсотки по банківських вкладах. Крім того, в умовах нестабільності економічної ситуації діяльність банків не завжди передбачувана і ризик втрати розміщеного в них капіталу дуже великий.

Придбання у власність земельних ділянок буде особливо вигідним для підприємств харчової та переробної промисловості, які зможуть мати стійку сировинну базу створенням вертикально інтегрованої системи виробництва за участю фермерів-орендарів.

Промислові підприємства, деякі великі підприємства зможуть, скупивши значні масиви земель сільськогосподарського призначення, створити великі сучасні сільськогосподарські підприємства, засновані на найманій праці та високому рівні її механізації й сучасних технологіях. Законодавчі гарантії цього, безумовно, позитивного процесу закладені у проекті Земельного кодексу України.

Тенденції розвитку сільськогосподарського землеволодіння і землекористування в Європі та у Північній Америці пов'язані не лише з проникненням у цю сферу промислового капіталу, а й з інтенсивним витісненням дрібних сільськогосподарських товаровиробників. Як відомо, від розміру господарств залежать ефективність використання технічних засобів виробництва, собівартість продукції та її конкурентоспроможність.

Сучасні фермерські господарства в Україні за розмірами нераціональні. Під час забезпечення їх необхідною технікою тільки амортизаційні відрахування будуть більшими, ніж вартість валової продукції. Тому значна кількість цих господарств не можуть впроваджувати сучасні технології і поки що існують за рахунок широкого застосування дешевої ручної праці.

Вчені Інституту аграрної економіки УААН довели, що найефективніше конкурентоспроможне господарство, наприклад, зернового, зернового із вирощуванням соняшнику і цукрових буряків та тваринницького напрямів спеціалізації, можливе лише при розмірі площ орних земель у них понад 400га. Таким чином, існують об'єктивні економічні передумови концентрації земельної власності в сільськогосподарському виробництві. Основним механізмом забезпечення цього процесу, звичайно, має стати укладення договорів купівлі-продажу. Слід зазначити, що розвиток ринку землі, інтерес до нього промислового і банківського капіталу поряд із невідворотною спекуляцією земельною власністю сприятимуть зростанню цін на землю більшою мірою, ніж регулятивні заходи держави.

Це не виключає необхідності активізації держави у наступному:

а) розвитку земельного законодавства;

б) удосконаленні системи справляння плати за землю;

в) контролі за меліорацією земель;

г) контролі за виконанням заходів щодо охорони земель;

д) розвитку інфраструктури, планування та забудови населених пунктів;

є) сприянні розвитку інфраструктури ринку землі. Посилення державного регулювання земельних відносин і землекористування через систему урядових органів не виключає можливості створення недержавних органів земельного ринку. До складу цих органів, які частково можуть фінансуватися державою, мають входити представники власників землі та землекористувачів, посередницьких структур, професійних установ, органів місцевого самоврядування, місцевих державних адміністрацій. Недержавні органи земельного ринку, на наш погляд, можуть виконувати такі функції:

а) здійснювати аналіз кон'юнктури цін на землю;

б) своєчасно оповіщати про вартість землі потенційних покупців і продавців, органи місцевого самоврядування та місцеві органи виконавчої влади, посередницькі організації, пресу;

в) придбавати земельні ділянки в основному з метою впорядкування землекористування проведенням культурно-технічних робіт, укрупненням дрібних ділянок, ліквідацією черезсмужжя, вклинювання, дальноземелля тощо;

г) продавати консолідовані земельні ділянки;

д) регулювати обсяги освоєння земель;

є) надавати пільгові умови інвесторам, які погоджуються на освоєння земельних ділянок із складними ґрунтовими та інженерними умовами;

є) встановлювати обсяги відшкодування втрат сільськогосподарських і лісових угідь з урахуванням втрат на повторне освоєння земельних ділянок.

На перехідний період однією з найактуальніших проблем є законодавче врегулювання обігу сільськогосподарських угідь, які використовуються у товарному сільськогосподарському виробництві.

Доцільно на найближчі десять років обмежити право громадян придбавати у власність сільськогосподарські угіддя площею до 600 га у степовій, 500 — у лісостеповій і до 400 га — у поліській зонах.

На, нашу думку, треба не допустити створення загальнодержавного ринку сертифікатів на право на земельну частку (пай). їх купувати повинні лише громадяни, що постійно проживають в адміністративному районі, де видані ці сертифікати.

Право на відчуження сертифікатів на право на земельну частку (пай) на найближчі п'ять років повинні мати тільки їхні власники-пенсіонери (колишні члени недержавних сільськогосподарських підприємств), а також громадяни у працездатному віці, які переїздять на постійне місце проживання в іншу місцевість або мають намір вкласти одержані від продажу сертифікатів кошти в інше виробництво на території місцевої ради. Інші власники сертифікатів на право на земельну частку (пай) мають відчужувати свої земельні частки лише при виділенні їх у натурі. Потрібно взагалі заборонити юридичним особам придбавати у власність сертифікати на право на земельні частки (пай) шляхом купівлі-продажу, дарування, міни. Ця заборона не повинна стосуватися придбання у власність земельних ділянок у натурі при реалізації продавцями права вимоги земельної ділянки, посвідченого сертифікатом.

**2. Розвиток ринку землі**

Як відомо, земельні ділянки легально визначаються об'єктом реального обігу землі. Складається відповідна правозастосовча практика. Формується нове законодавство, яке регулює відносини, пов'язані з ринком землі. "Ринок землі" та "обіг землі" різні за місткістю словосполучення: перше ширше, ніж друге, і включає поряд із системою угод із землею також механізми та інфраструктуру, що забезпечують їх. Під обігом землі розуміють сукупність угод із землею (земельними ділянками, частиною земельної ділянки, правом на земельну частку (пай), правами на землю). Ринок землі на даному етапі розвитку економіки є:

♦ інструментом і одночасно гарантією реалізації основних конституційних прав громадян та юридичних осіб на землю;

♦ правом мати землю в приватній власності, правом вільно (якщо це не завдає шкоди довкіллю і не порушує прав і законних інтересів інших осіб) здійснювати володіння, користування та розпоряджання землею;

♦ важливим інструментом досягнення мети першого етапу земельної реформи;

♦ невід'ємною умовою і засобом здійснення економічних реформ у цілому.

Внаслідок політичного й економічного характеру в Україні з юридичної точки зору існують два ринки землі: нелегальний (чорний) і легальний.

Легальний ринок землі з самого початку формувався згідно з волею законодавця. З цієї причини ринок земельних ділянок громадян пов'язаний із Декретом Кабінету Міністрів України "Про приватизацію земельних ділянок" від 26 грудня 1992 року № 15, ринок земельних ділянок несільськогосподарського призначення — з Указом Президента України і особливо з Указом від 19 січня 1999 року № 32 "Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення". Ринок права на землю пов'язаний з Указом Президента України "Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва" від 10 листопада 1994 року № 666, "Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям" від 8 серпня 1995 року № 720, "Про приватизацію та оренду земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності" від 12 липня 1995 року № 608.

Зокрема, станом на 1 січня 2000 року кількість власників землі та землекористувачів зросла до 22 млн. З 1993 року започатковано продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності, переважно для будівництва автозаправних станцій, а також тих, на яких знаходяться об'єкти незавершеного будівництва. За цей час органи місцевого самоврядування прийняли рішення про продаж понад 1500 земельних ділянок на загальну суму понад 45 млн грн, із них у 15 обласних центрах України продано 143 земельні ділянки на загальну суму більш як 16 млн гривень.

Процес приватизації земельних ділянок несільськогосподарського призначення значно активізувався після видання Указу Президента України від 19 січня 1999 року № 32 "Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення". Протягом 1999 року органи місцевого самоврядування прийняли рішення про продаж суб'єктам підприємницької діяльності України понад 1 тис. земельних ділянок на загальну суму близько 25 млн грн. Приклади продажу земельних ділянок, на яких знаходяться об'єкти приватизації, є у кожному регіоні. Найбільше їх у Донецькій та Львівській областях.

Однак процес становлення ринкових земельних відносин просувається дуже повільно. За вісім років тільки 60 відсотків громадян України, яким земельні ділянки було надано у користування, приватизували їх. Тричі переносилися граничні строки завершення приватизації.

У деяких регіонах, зокрема в містах, інших населених пунктах, органи місцевого самоврядування ігнорують виконання законів України та указів Президента України з питань приватизації земельних ділянок, що не сприяє залученню інвестицій і кредитних ресурсів в економіку країни, підтримці підприємництва та житлового будівництва, сталому розвитку населених пунктів. Лише 3 відсотки земельних ділянок, на яких знаходяться приватизовані суб'єктами підприємницької діяльності об'єкти, перебувають у власності цих суб'єктів.

Внаслідок цього недостатньо використовуються можливості наповнення місцевих бюджетів, фінансування за рахунок надходження коштів від приватизації земельних ділянок соціальних програм, будівництва об'єктів соціальної сфери, створення додаткових робочих місць і поліпшення соціально-економічного розвитку територій.

У той же час продаж підприємствам, іншим суб'єктам підприємницької діяльності земельних ділянок несільськогосподарського призначення з державної власності, площа яких становить близько 200 тис. га, відкриває можливість залучення до зведеного бюджету України понад 50 млрд гривень.

Основною причиною, що стримує розвиток ринку землі, є недосконале правове забезпечення безоплатної приватизації й продажу 3 державної власності земельних ділянок, зокрема суб'єктам підприємницької діяльності — юридичним особам України, реєстрації земельних ділянок та прав на них, захисту прав власників землі, необгрунтовані обмеження щодо категорій земель, які можуть бути безоплатно приватизовані громадянами чи продані з державної власності юридичним особам. Крім того, відсутнє чітке визначення правового режиму земель несільськогосподарського призначення у населених пунктах та за їхніми межами.

Одним із законодавчих актів у цьому напрямі є Указ Президента України "Про заходи щодо розвитку та регулювання ринку земель населених пунктів, інших земель несільськогосподарського призначення" від 4 лютого 2000 року № 168/2000, основні положення якого будуть висвітлені нижче.

**3. Правові засади формування ринку земель сільськогосподарського призначення**

Відомо, що наша країна має значний і високоякісний фонд сільськогосподарських угідь. Більше третини з них — це особливо цінні продуктивні землі. Проте рівень сільськогосподарського використання їх великою мірою поступається рівню розвинутих країн світу. Основною причиною цього, на наш погляд, є недосконалість земельних відносин, що випливають із форм власності та господарювання.

Орієнтація економіки країни на ринкові відносини вимагала радикальних змін форм власності на землю і форм господарювання на ній. У зв'язку з цим із березня 1991 р. весь земельний фонд України оголошено об'єктом земельної реформи, яка передбачає впровадження різних форм власності на землю та надання власникам права самим вирішувати питання щодо розпорядження нею: господарювати на землі самому, надавати її в оренду, заставу, передавати у спадщину, вступати із земельною ділянкою у нові господарські формування тощо. Земля має стати капіталом селянина, яким він може розпоряджатися в процесі господарювання, включаючи можливість його застави для одержання кредитів, що є важливим фактором економічної стабільності сільськогосподарських підприємств. Без цього неможлива організація в аграрному секторі ефективних виробничих відносин. Без приватної власності на землю не можна освоїти ринкову економіку, оскільки земля — один з основних видів виробничих ресурсів.

Тому наближення сільськогосподарського виробника до власності на землю та інші засоби виробництва, тобто формування селянина-власника, треба розглядати як найголовніше завдання земельної реформи і передусім її складової — ринку землі. В даному випадку, якщо селянин не здатний за ринкових умов ефективно розпоряджатися своєю земельною ділянкою, не буде її зберігати, примножувати родючість, вкладати свій капітал і одержувати з неї максимум продукції, то завтра він може її втратити назавжди. У нашій державі в умовах, які склалися при переході до ринку, вирішальну роль у підвищенні ефективності використання землі за приватної власності на землю великого значення набувають й інші аспекти земельних відносин, зокрема економічний механізм, форми та методи господарювання й державної підтримки селянина.

Становлення ринку землі — це вимога часу. В умовах ринку відбуватимуться постійний рух і поліпшення якості сільськогосподарських угідь у зв'язку з тим, що частина власників землі стане банкрутами, інші захочуть збільшити свої наділи за рахунок перших тощо. Зміна власників здійснюватиметься через систему ринкового механізму купівлі-продажу.

В економічному розумінні ринок земель сільськогосподарського призначення є сукупністю економічних механізмів, що забезпечують розв'язання таких завдань, як: реалізація прав власників земельних ділянок на одержання суспільно нормального доходу при їх продажу, рівного для всіх покупців — потенційних виробників сільгосппродукції — доступу до всіх операцій щодо придбання сільськогосподарських угідь; стимулювання раціонального їх використання й забезпечення постійної можливості перерозподілу на користь найефективніше господарюючих суб'єктів тощо.

Ринковий обіг землі належить до вторинних економічних механізмів, використання яких з абсолютною необхідністю вимагає створення більш загальних, фундаментальних економічних і організаційних умов. До подібного роду механізмів можна було б у першу чергу віднести іпотеку та інститут банкрутства.

Для ефективної роботи земельного ринку необхідні як мінімум наступні економічні передумови:

1) існування земельних власників, які мають достатню широту повноважень для проведення ринкових операцій із земельними ділянками;

2) наявність стимулів (мотивів) для купівлі земель сільськогосподарського призначення виключно до умов їх наступного використання за цільовим призначенням (це насамперед можливість одержання суспільно нормального доходу від підприємницької діяльності у сфері виробництва і реалізації сільськогосподарської продукції);

3) розгорнутість конкуренції між сільськогосподарськими виробниками, в процесі якої виявляються об'єктивні відмінності у рівні господарювання й ефективності використання земельних та інших виробничих ресурсів, відбувається диференціація цих виробників залежно від рівня дохідності (рентабельності) їхньої виробничої діяльності.

У 1991—1996 рр. у країні була ліквідована державна монополія на землю, створені правові умови функціонування багатоукладної економіки, заснованої на поєднанні великого, середнього і дрібного виробництва.

За 1990—1996 рр. площа сільськогосподарських угідь на одного мешканця України зменшилася від 1,01 до 0,82 га, а ріллі — від 0,80 до 0,65 га. Останнім часом у країні спостерігається абсолютне скорочення площ згаданих угідь у сільськогосподарських виробників. Так, за останні 10 років вони зменшилися в цілому на 1,2 млн га (2,8%). Це пояснюється, зокрема, виключенням із ріллі площ схилів, малопродуктивних, піщаних, кам'янистих земель і відведенням земель для несільськогосподарських потреб (промисловість, транспорт, зв'язок, міське будівництво).

Зародження нових форм господарювання, законодавчо передбачених земельною реформою, змінило структуру землекористування. За рахунок зменшення площі сільськогосподарських угідь у державних підприємствах від 24 відсотків у 1990 р. до 10,8 відсотка у 1996 і до 5 відсотків у 2000 р. збільшилася площа угідь у користуванні й володінні підприємств із колективною формою власності відповідно від 69,5 до 73 відсотків у 1996 р. і до 76,6 відсотка у 1999 р. Зросла площа земель у володінні громадян для ведення особистого підсобного господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та створення селянських (фермерських) господарств від 6,5 до 16,2 відсотка (у 2,5 рази) і становила в 1996 р. 6,6 млн га, у 1999 — до 7,4 млн га, тобто на особисте підсобне господарство населення припадало в 1996 і 1999 рр. 0,34 га проти 0,27 у 1990 р.

Великі земельні площі найродючіших чорноземів, площа яких у структурі сільгоспугідь становить 57 відсотків, або 68 відсотків орних земель, через екстенсивне господарювання зумовили дуже високий рівень освоєності земельного фонду, що має і свої негативні результати. Станом на 1.01.2000 року структура сільгоспугідь по Україні була такою (у відсотках): рілля — 79,7, пасовища — 11,8, сіножаті — 5,3, багаторічні насадження — 2,3, чого не спостерігається за часткою ріллі в жодній з економічно розвинутих країн світу (у США — 19%, Франції, Німеччині — 33, Італії — 31%).

Надмірна розораність призводить до порушення екологічно допустимого співвідношення ріллі, природних лук і пасовищ, лісових і водних ресурсів, негативно позначається на стійкості агроландшафту території країни, а спеціалізація в рослинництві й тваринництві не завжди сприяє збереженню родючості ґрунтів та економії витрат.

Проте аналіз свідчить, що формально конституційна багатоукладна аграрна економіка вимушена розвиватися у псевдоринковому середовищі, а земельна власність не одержала адекватного ринкового змісту й економічно не реалізується. Володіння, використання, розпорядження — суть юридично приватної категорії; економічна приватна власність на землю як об'єкт господарювання реалізується не в абстрактній можливості продати земельну ділянку, а в кількісно визначеному доході від його використання відповідно до цільового призначення. Цей дохід визначає економічні мотиви придбання та продуктивного використання земель сільськогосподарського призначення і є основним об'єктивним фактором формування їхньої продажної ціни незалежно від конкретних методик оцінки тієї чи іншої ділянки. Тобто, купуючи земельну ділянку, покупець орієнтується в першу чергу на майбутній потенціальний дохід від використання даної ділянки за її прямим призначенням.

Таким чином, за десять років аграрних реформ дійсно ринкові умови розвитку сільгоспвиробництва, у тому числі необхідні й достатні передумови формування земельного ринку, не створені. В обставинах, що нині склалися, розгортання ринку сільгоспугідь — це завдання, яке не має перспектив практичної реалізації; така реалізація вимагає попереднього розв'язання глибоких, концептуальних проблем ринкових перетворень в аграрному секторі української економіки. У практиці ринок земель сільськогосподарського призначення об'єктивно формується і функціонує як відносно замкнутий сектор земельного ринку, де земля одержує специфічну оцінку як особливий (поряд із працею та капіталом) фактор виробництва, що бере участь у створенні сільськогосподарської продукції. Навіть у різних країнах існують законодавчі обмеження щодо зміни цільового призначення сільськогосподарських угідь при їх купівлі-продажу. В нинішній Україні необхідність законодавчого обмеження подібної зміни вкрай потрібна; тут не може бути винятком і норма тимчасової повної заборони.

Як зазначалося раніше, фінансово-виробнича криза аграрного сектора значно знижує дохідність виробничого використання сільськогосподарських угідь порівняно з прибутковістю їх альтернативного використання. Неконтрольовані купівля-продаж земельних ділянок, з одного боку, миттєво призводить до масового виведення сільськогосподарських угідь із виробничо-економічного обігу (як це було в період початкового переділу земель у процесі реорганізації та реформування великих сільськогосподарських підприємств). З іншого боку, в недалекій перспективі розвиток вітчизняного сільського господарства визначатиметься екстенсивними природними факторами, у тому числі наявними сільгоспугіддями. Адже фінансова криза позбавила сільськогосподарських виробників будь-яких можливостей інтенсивного розвитку. Тобто на досить тривалу перспективу зберігається необхідність жорсткого адміністративного закріплення цільового призначення сільськогосподарських угідь при їх купівлі-продажу.

Правомірність і важливість міжгалузевої народно-господарської оцінки землі заперечувати, безумовно, недоречно. Проте в контексті сучасної економічної ситуації реальне становище на потенційному земельному ринку розвивається в повній суперечності з віртуозною конструкцією цієї оцінки, що застосовується до сільськогосподарських угідь. У 1996—1998 рр. питома вага збиткових сільгосппідприємств у всіх формах власності зросла від 69 до 92 відсотків, їхні збитки збільшилися від 1420,5 млн грн до 4060,9 млн грн, або рентабельність знизилася від **11,6** до 28,3 відсотка. Відповідно зросла "від'ємна дохідність" сільськогосподарських угідь і знизилась їх об'єктивна оцінка, але ціни земельних ділянок, що відводилися під промислову чи житлову забудову, комерційні й реакційні цілі, під впливом інфляції та інших факторів фінансово спекулятивного характеру поступово зростали. Отже, вирішальною передумовою формування повноцінного ринку землі є рентабельна робота сільськогосподарських підприємств, заснована на визнанні суспільної значущості сільгосппродукції, що виробляється. У цьому випадку сільгоспугіддя одержать адекватну економічну оцінку, сформуються реальні стимули перерозподілу (в тому числі й міжгалузевого) земель на користь найефективніше господарюючих суб'єктів, спрацюють такі механізми, як інститут банкрутства та іпотека.

Світовий досвід показує, що в умовах ринкової економіки ефективний розвиток сільського господарства забезпечується на принципах обов'язкового поєднання механізмів ринкового саморегулювання з економічними можливостями держави у сфері виробництва і розподілу продовольства. При цьому роль держави не зводиться до прямої фінансової підтримки товаровиробників: насамперед необхідно створити мінімально достатні загальні умови для підвищення дохідності й рентабельності сільськогосподарської діяльності на принципах ринкового господарювання.

Проведене дослідження щодо формування ринку землі в Україні, зокрема сільськогосподарських угідь, та ефективного їх використання дає можливість зробити такі висновки.

Для успішного проведення земельної реформи і формування її складової — ринку землі — слід сконцентрувати всю діяльність на розв'язанні двох взаємозв'язаних стратегічних завдань:

Щодо формування ефективного господаря-власника у першу чергу треба здійснити:

♦ перерозподіл земель і майна від неефективного до ефективного господаря, для чого потрібно: запровадити приватну власність на землю й механізми реалізації права на власність; забезпечити структуризацію відносин власності; запровадити правові, економічні та організаційні механізми реалізації переваг приватної власності; розвивати і підтримувати малі й середні організаційні форми господарювання;

♦ реструктуризацію збиткових підприємств;

♦ розвиток кооперації та створення кооперативного сектора в АПК;

♦ державну підтримку реальних власників землі та підприємств АПК;

♦ формування спеціалізованої ринкової інфраструктури щодо розвитку ринку землі.

Щодо створення сприятливого економічного середовища та однакових "правил гри" на ринку потребують нагального розв'язання й удосконалення цінова політика, ринок сільгосппродукції та продовольства, кредитний механізм, ринкова інфраструктура, створення спеціалізованих державних земельно-кредитного банку та страхової компанії (з подальшою корпоратизацією), забезпечення цільового кредитування та страхування ризиків у сільському господарстві. Ефективність використання земель сільськогосподарського призначення — це лише частина проблеми, пов'язаної з їхнім збереженням, поліпшенням якості та охороною. Більш містким поняттям, що об'єднує ефективність і бережливе ставлення до неї як основного засобу виробництва, є "раціональне використання", яке включає досягнення максимального ефекту в землекористуванні та охорону землі як природного об'єкта у процесі користування нею.

Загальна вимога раціонального використання сільськогосподарських земель реалізується завдяки наданню суб'єктам сільськогосподарської підприємницької діяльності широких прав щодо господарського використання землі та покладених на суб'єкта відповідних обов'язків з її ефективного використання і збереження; наданню суб'єкту прав розпоряджатися землею з метою створення оптимальної за розмірами земельної ділянки, що дає можливість одержувати максимальну кількість сільськогосподарської конкурентоспроможної продукції, яка підлягає реалізації, та максимальний дохід від виробничої діяльності для розширення відтворення.

Подальший розвиток ринку сільськогосподарських земель має відбуватися в основному на рівні сільськогосподарських підприємств, де повинна забезпечуватися реалізація громадянами права власності на землю в процесі реформування існуючих і створення на їхній базі нових форм господарювання ринкового типу та освоєння механізму економічного і правового регулювання земельних відносин.

**Використані джерела**

1. Земельний кодекс України

2. Лавейкійн М.І. Реєстрація землі в системі управління земельними ресурсами. – К.: РВПС України НАН України, 2002

3. Лавейкін М.І. Земельній реформі на Львівщині - десять років // Соціально-економічні дослідження в перехідний період: Щорічник наук. пр.- Львів: Інститут регіональних досліджень. – 2001.- Вип. XXV.

4. Лавейкін М.І. Реформування земельних відносин в Україні - основна передумова формування сталого землекористування // Регіональна економіка - 2001.-№ 4

5. Аграрне право: Навч. посібник / За ред. В. П. Жушмана. — Харків, 2001